



Stadt Leverkusen

NEUDRUCK

Vorlage Nr. 2017/2038

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-20-2017-15/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.05.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	18.01.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	01.02.2018	Beratung	öffentlich
Bürger- und Umweltausschuss	14.06.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.06.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Bohofsweg“
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Bohofsweg“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Dem Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bohofsweg“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bohofsweg“ wird für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/2038

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok / FB 61 / 406 - 6121

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

6100 09050103

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

s.o.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

s.o.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen, (Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) im Rahmen der ca. 1,5 Jahre dauernden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

- Planungsanlass:

Zur Sicherung der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Betreuungsplätzen für Kinder ist ein entsprechender Neubau von Einrichtungen notwendig. Entsprechend der Vorlage Nr. 2017/1790 „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ ist für den Bereich Bohofsweg/In der Wasserkuhl eine solche Einrichtung vorgesehen. Daher ist das notwendige Flächen-nutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten.

Wohnbauflächendefizite innerhalb des Leverkusener Stadtgebiets sind nicht zuletzt in der Vorlage Nr. 2016/1187 zur Beauftragung der Erarbeitung des Wohnungsbauprogrammes 2030+ diskutiert worden. Es ist daher vorgesehen, im Planbereich neben einer Kindertagesstätte auch Wohnbauflächen zu entwickeln.

Um das Verhältnis von Bauflächen- und Freiraumdarstellungen im geltenden Flächen-nutzungsplan in Waage zu halten, ist vorgesehen, im Parallelverfahren mit der 16. Än-derung des Flächennutzungsplans (siehe Vorlage Nr. 2017/2039) die geplante Ände-rung im Bereich Steinbüchel bilanztechnisch auszugleichen.

- Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Bei dieser Änderung, entsprechend der anliegen- den Planzeichnung, wird der überwiegende Teil der Darstellung landwirtschaftliche Flä- che in eine Wohnbauflächendarstellung geändert. Der untere südliche Bereich soll in die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geändert werden.

Das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbe- treuungseinrichtungen kann im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Bohofsweg“ erfüllt werden.

- Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden. Entsprechend § 20 Absatz 4 Satz 1 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festset- zungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungs- plans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächen- nutzungsplan nicht widersprochen hat.

Weiteres Vorgehen

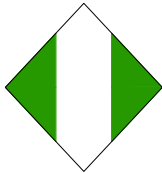
Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines vierwöchigen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

(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: Begründung einschl Umweltbericht 15. Änderung Flächennutzungsplan
Bereich Bohofsweg

Anlage 2: Planzeichnung 15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Bohofsweg



Stadt Leverkusen

15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bohofsweg“

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange -

Stand 20.12.2017

Inhalt

Teil A Begründung	3
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestandsnutzung	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Planungsbindungen	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete	4
3.5 Bestehendes Planungsrecht	4
3.6 Sonstige Bindungen	4
4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung	5
5. Geplante Darstellung	5
Teil B Umweltbericht	6
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	6
6.1 Verfahrensstand	6
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	6
6.3 Schutzgut Boden	7
6.4 Schutzgut Wasser	7
6.5 Schutzgut Klima/Luft	7
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	8
6.7 Schutzgut Mensch	8
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
7 Flächenbilanz	9

Teil A Begründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Bohofsweg“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Weg „In der Wasserkuhl“, im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 12 und 72, im Süden durch das Meckhofer Bachtal und im Westen durch den Bohofsweg.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,45 ha.

1.2 Bestandsnutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

1.3 Verfahren

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Zur Sicherung der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Betreuungsplätzen für Kinder ist ein entsprechender Neubau von Einrichtungen notwendig. Entsprechend Vorlage 2017/1790 „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ sind für den Bereich Bohofsweg/In der Wasserkuhl die notwendigen Bauleitplan- und Landschaftsplanänderungsverfahren einzuleiten. Aufgrund Flächengröße und Topographie ist neben der Kindergartennutzung auch die Entwicklung einer Wohnnutzung vorgesehen.

Das Planungsziel Wohnbaufläche setzt die bestehende Wohnnutzung des als Wohnbaufläche dargestellten Wohngebietes westlich des Bohofswegs fort. Die Darstellung Grünfläche ist eine sinnvolle Ergänzung der südlich angrenzenden Grünfläche. Als Symboldarstellung erfolgt die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ als „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Flächennutzungsplan.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsplanes. Dargestellt sind die Entwicklungsziele 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ und 6 „Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“. Der Landschaftsplan setzt für einen Teilbereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 „Ophovener Mühlenbachtal“ und „Driescher Bachtal“ fest.

Entsprechend § 20 Absatz 4 Satz 1 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

3.4 Schutzgebiete

Der Landschaftsplan setzt für einen Teilbereich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 „Ophovener Mühlenbachtal“ und „Driescher Bachtal“ fest.

Es befindet sich kein FFH-Gebiet in unmittelbarer Entfernung.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Biotopverbund

Der Geltungsbereich überschneidet sich im südlichen Bereich mit einem Bereich innerhalb des Biotopverbunds Fläche VB-K-4908-003. Dieser Bereich ist von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten.

3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Für geplante Kindertagesstätte ist aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben keine Betroffenheit erkennbar.

3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

3.6.4 Wasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

3.6.5 Kampfmittel

Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden im Verfahren eingeholt.

4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 LPlG mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

5. Geplante Darstellung

Im Plangebiet soll gemäß der Vorlage 2017/1790 „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ eine achtgruppige Kindertagesstätte realisiert werden.

Nach ersten Überlegungen soll die Kindertagesstätte im Norden des Plangebiet realisiert werden. Südlich angrenzend ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung ist dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Teil B Umweltbericht

6. Umweltprüfung/Umweltbericht

6.1 Verfahrensstand

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben. Die Angaben beruhen im Wesentlichen auf der ersten Abfrage der beteiligten Fachbehörden sowie auf einen Entwurf eines Fachbeitrages Artenschutz, bestehend aus einer artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß §39BNatSchG und Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit gemäß §44 BNatSchG geschützter Arten, der im Juni 2016 im Vorfeld der Planung möglicher Bauvorhaben am Bohofsweg erstellt wurde. Sie werden im weiteren Verfahren auch durch eventuelle Fachgutachten ergänzt.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, lediglich die Randstreifen zum Bohofsweg sind mit Gehölzstrukturen gesäumt. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer Fettwiese ohne besonders seltene beziehungsweise schutzwürdige Arten; aktuell wird sie agrarisch genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine nicht durch eine agrarische Nutzung bewirtschaftete Wiesenfläche. Die Biotoptypen haben keine hohe Wertigkeit.

Es ist zu erwarten, dass im Nullfall die bisherige Nutzung weiter betrieben wird. Im Planfall würde der Bereich neu geordnet. Gehölzstrukturen und Bewuchs würde gerodet.

Die planungsrelevanten Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ubiquitär verbreiteten Arten, bei denen eine Brut nachgewiesen wurde bzw. ein Brutverdacht besteht, sind durch Rodungen der Gehölzstrukturen gefährdet.

Für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, die im betroffenen Gebiet akustisch nachgewiesen werden konnten, kann es durch den geplanten Bau (im Fall des worst-case-scenarios) zum Verlust von Baumhöhlen kommen. Dies impliziert den Verlust von potentiellen Ruhestätten von vor allem Einzelindividuen.

Andere planungsrelevante Arten konnten nicht erfasst werden. Durch folgende Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit der vorhandenen Fledermaus- und Vogelarten vermieden oder minimiert werden kann:

- Rodungen außerhalb der Brutzeit
- Kontrolle der zur Rodung vorgesehenen Bäume
- Vermeidung Lärm- und Lichtemissionen
- Ausgleich von potentiellen Einzelquartieren (Fledermäuse)
- Ausgleich von potentiellen Einzelquartieren (Vogelkästen)

6.3 Schutzgut Boden

Entsprechend der Bodenkarte von NRW 1:50.000 des Geologischen Dienstes finden sich in dem Bereich die Bodeneinheit L4908_K351 (Typisches Kolluvium) und L4908_L351 (Typische Parabraunerde, vereinzelt pseudovergleyt) beides besonders schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten, durch eine bauliche Nutzung (Planfall) werden die o. g. Böden stark beeinträchtigt.

Im Planfall ist im weiteren Verfahren ein Konzept zum vorsorgenden Bodenschutz mit Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung schädlicher Bodenveränderung zu erstellen, um den starken Beeinträchtigungen des Bodens bei Realisierung des Bauvorhabens entgegen zu wirken.

6.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Ogleich der Boden laut Bodenkarte (BK 50) für Nordrhein-Westfalen als für die Versickerung eher ungeeignet dargestellt ist, kann Niederschlagswasser i.d.R. auf den Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten, durch eine bauliche Nutzung (Planfall) wird die Versickerung beeinträchtigt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im weiteren Verfahren zu untersuchen.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Mit seinen Wiesen- und Ackerflächen gehört es mikroklimatisch zum sog. Freiland-Klimatop, in welchem eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion möglich ist. Diese Eigenschaft – begünstigt durch die Geländetopografie – wirkt sich auf die angrenzenden Siedlungsflächen positiv aus. Entsprechend Klimaatlas NRW befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereiches mit guter Durchlüftung.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Eine bauliche Nutzung (Planfall) wird zu einer Beeinträchtigung der stadtklimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen führen.

Die Folgen der Nutzungsänderung im Bereich der o. g. stadtklimatischen Ausgleichs-/Frischlufitentstehungsfläche können vor Ort kaum kompensiert werden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die zu beanspruchende Fläche durch eine Reduktion der geplanten Wohnnutzung gemindert werden könnte.

Im weiteren Verfahren sind hierzu weitere Untersuchungen notwendig.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, der sich auf der Wiesenfläche mit den typischen Gräsern für Fettwiesen zeigt. An den Geltungsbereich grenzen Häuser im Westen Wohnbausiedlungsflächen mit Geschößwohnungsbauten an. Die umgebenden Grünflächen mit Acker und Weidelandnutzung verleihen der Fläche einen ländlichen Charakter.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Bei einer baulichen Nutzung würde das Landschaftsbild stark verändert.

6.7 Schutzgut Mensch

Trotz weitgehend ausgeräumter Feldflur, infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, ist die Landschaft aufgrund des bewegten Reliefs für die Erholung geeignet.

Im Nullfall wird das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen nicht erfüllt.

Durch eine bauliche Nutzung wird das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen erfüllt werden, die Erholungseignung wird eingeschränkt.

Bezüglich der Geräuschemissionen ist folgendes zu sagen:

Die Geräuschverhältnisse im Bereich des Bohofswegs werden bestimmt durch die folgenden Emittenten:

- die Straßen Auf'm Berg / Bohofsweg
- Wilmersdorfstraße

Der Mittelungspegel LDEN nach VBUS liegt laut Umgebungslärmkartierung NRW (2012) zwischen > 55 dB(A) und ≤ 65 dB(A). Der Mittelungspegel für den Nachtwert (L_{night}) liegt zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A).

Eine aktuelle Kartierung nach der nationalen Berechnungsmethode (RLS-90) mit einem Tag-Beurteilungspegel L_{r,T} (Mittelungspegel für den Tag von 6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. einem Nacht-Beurteilungspegel L_{r,N} (Mittelungspegel für die Nacht von 22.00 bis 6.00 Uhr) liegt nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können.

Im Rahmen des anschließenden Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung ist zu überprüfen, inwiefern mögliche Beeinträchtigungen des Vorhabenbereichs durch den öffentlichen Verkehrslärm bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN18005 überschritten werden können. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen bzw. umzusetzen.

Mit der Novellierung des BImSchG im Jahre 2011 wurde der § 22 Abs. 1a ergänzt und damit Kindertageseinrichtungen bezüglich der davon ausgehenden Geräuscheinwirkungen privilegiert.

Allerdings sind nur die verhaltensbezogenen Geräusche der Kinder davon erfasst, Geräusche durch Pkw-Verkehr, resultierend aus Hol- und Bringverkehr, Mitarbeiterstellplätzen sowie ggf. vorhandene Lüftungstechnische Anlagen sind nach der TA Lärm zu beurteilen.

Im weiteren Verfahren ist eine Geräuschimmissionsprognose zu erarbeiten, die den Nachweis erbringt, dass durch das Vorhaben keine Konflikte mit der umgebenen Wohnbebauung entstehen.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt.

7 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Landwirtschaftliche Fläche	2,45	Wohnbaufläche	2,33
		Grünfläche	0,12

8 Verfahren

Als aktuelle Verfahrensschritte werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen werden diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt. Die beauftragten Fachgutachten werden in die Planung aufgenommen.

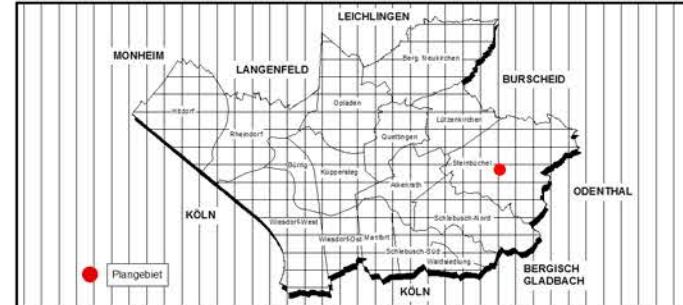
Als nächster Verfahrensschritt der Flächennutzungsplan-Änderung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt. Hierzu wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Entsprechend § 20 Absatz 4 Satz 1 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Leverkusen, 20.12.2017

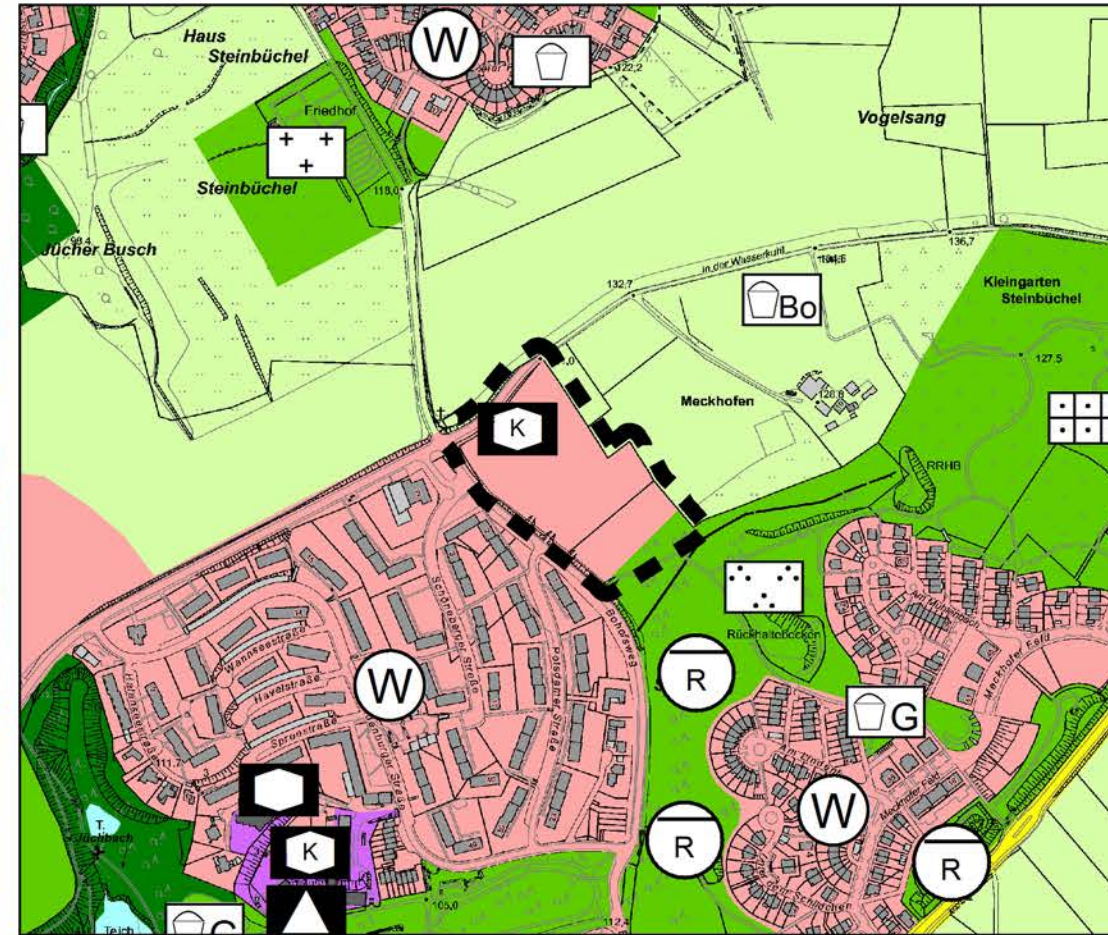
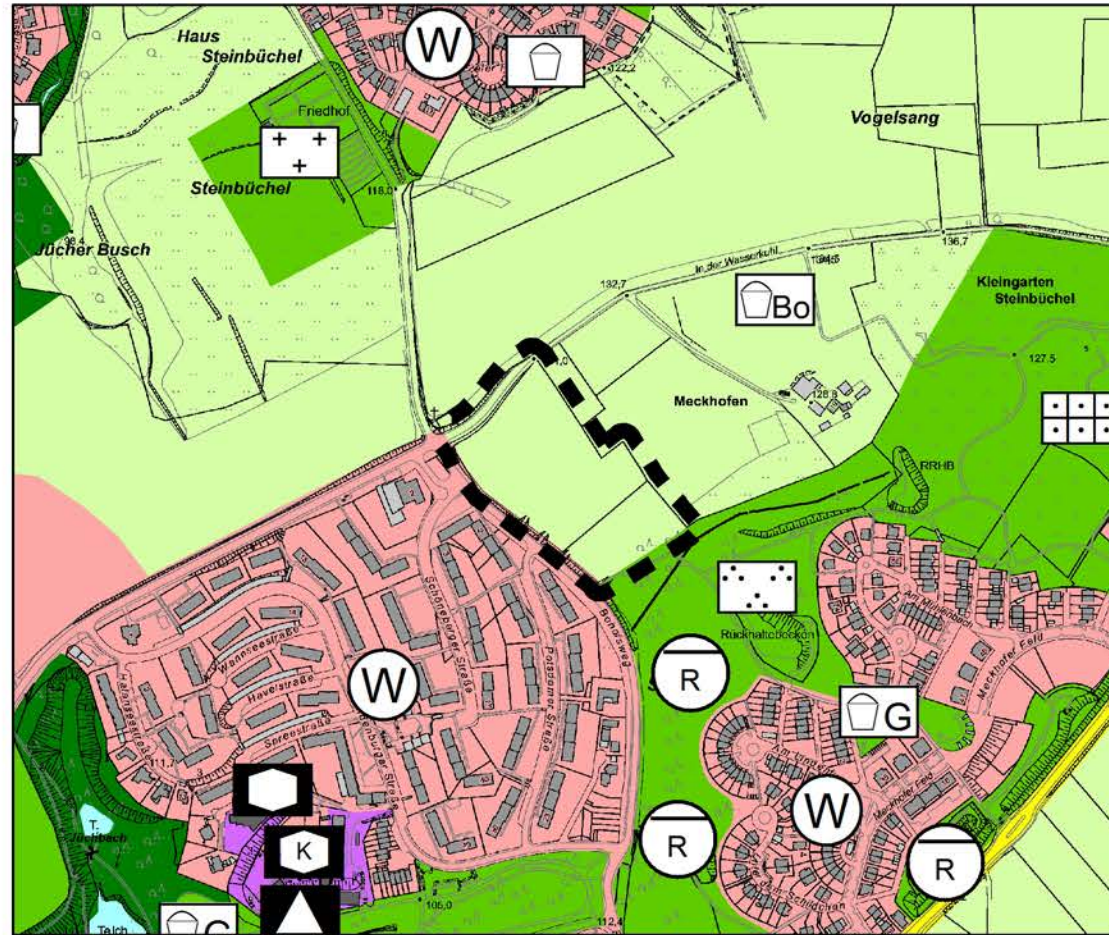
Petra Cremer

15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



STADTTTEIL: STEINBÜCHEL

BEREICH: BOHOFSWEG



VORHANDENE DARSTELLUNG

M: 1:7.500

GEPLANTE DARSTELLUNG

M: 1:7.500

<p>Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Planzeichenverordnung - PlanzV i. d. F. d. B. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)</p>	<p>Am _____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB des Bau- und Planungsausschusses vom _____ ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Am _____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>
<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ hat die Änderung des Flächennutzungsplans als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegt</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden</p> <p>Köln, den _____</p> <p>Bezirksregierung Köln</p>	<p>Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>

Änderungsbereich

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

- W Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Kerngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 7 Nr. 1 bis 3 BauGB)
- Mischgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 Nr. 1 bis 3 BauGB)
- Dorfgebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 Nr. 1 bis 3 BauGB)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 - Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 Nr. 2 BauGB)
 - Industriegebiete eingeschränkt (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 Nr. 1 BauGB)
 - Industriegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 Nr. 2 BauGB)
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
 - Sondergebiet "Handel - Baumarkt"
 - Sondergebiet "Handel - Möbelmarkt"
 - Sondergebiet "Handel - Einzelhandel"
 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"
 - Sondergebiet "Großhandel"
 - Sondergebiet "Autohaus"
 - Sondergebiet "Gastronomie"
 - Sondergebiet "Kultur"
 - Sondergebiet "Mehrzweckhalle"
 - Sondergebiet "Betriebswohnungen"
 - Sondergebiet "Sportstätten"
 - Sondergebiet "Sport"
 - Sondergebiet "Erholung - Tageserholungsanlage"
 - Sondergebiet "Friedhofähnliche Nutzungen"
 - Sondergebiet "Büro / Tagung"
 - Sondergebiet "Freizeit"
 - Sondergebiet "Hochschule"
 - Sondergebiet "Gesundheitspark"
 - Sondergebiet "Dienstleistung"
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
 - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Parkplatz
- Parkhaus, Tiefgarage
- Bahnhof
- Bahnhof / S-Bahnhaltepunkte
- Bahnanlagen
- Geplante Bahnanlagen
- Wagenfähre
- Anlegestelle
- Fähranleger

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs.

- Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Verwaltung
 - Schulische Einrichtung
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kindereinrichtungen
 - Jugendeinrichtungen
 - Alteinrichtungen
- Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hallenbad
- Feuerwehr
- Schutzraum
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
 - Müllbeseitigungsanlage
 - Mülldeponie
 - Fernwärme
 - Fernwärme
 - Wasserversorgung
 - Wasserwerk
 - Wasserbehälter / Reservoir
 - Brunnen
 - Abwasserbeseitigung
 - Abwasserpumper
 - Regenbecken
 - Kläranlage
 - Stromversorgung
 - Umspannanlage / Elektrizität
 - Gasversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldeeinrichtungen
 - Fernmelde technische Einrichtungen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
 - Wasserfläche / Fließgewässer
- Grünflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
 - Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
 - Stillegelegte Bahnlinie (die Bahnlinie ist noch Betriebslinie des Bundesverkehrsministeriums (BfV) des Bundesverkehrsministeriums (BfV))
- Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder die für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Flächen für Abgrabungen
 - Konzentrationszonen für den überörtlichen Abbau von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Wald
- Sonstige Darstellungen
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)
 - Zentren (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel)
 - "Untersuchungsbereich, der von Bebauung freizuhalten ist" (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
 - HLP Hubrauberlandeplatz