



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0219

Der Oberbürgermeister

V/61-612-14_2020-Fest-ko/Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.05.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	17.06.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	28.06.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Steinbüchel im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“

- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung
- Feststellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Äußerungen I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I / A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

I / B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- I/B 1: E-Plus Mobilfunk GmbH
 c/o Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
 Südwestpark 38
 90449 Nürnberg
- I/B 2: Ericsson GmbH
 Prinzenallee 21

- I/B 3: 40549 Düsseldorf
EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Postfach 10 11 60
51311 Leverkusen
- I/B 4: Handelsverband Nordrhein-Westfalen
Altenberger Dom Str. 200
51467 Bergisch Gladbach
- I/B 5: Industrie und Handelskammer zu Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51370 Leverkusen
- I/B 6: PLEDOC
Postfach 120255
45312 Essen
- I/B 7: Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51101 Köln
- I/B 8: Rheinisch-Bergischer-Kreis
Postfach 200450
51434 Bergisch Gladbach
- I/B 9: Unitymedia
Postfach 102028
34020 Kassel
- I/B 10: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5
40878 Ratingen
- I/B 11: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
Dönhoffstr. 39
51373 Leverkusen
- I/B 12: Stadt Burscheid
Postfach 1420
51390 Burscheid
- I/B 13: Stadt Leichlingen
Am Schulbusch 6
42799 Leichlingen
- I/B 14: Stadt Monheim
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein

I/C Äußerung der Fachbereiche und Betriebe

- I/C 1: Technische Betriebe Fachbereich 693 – TBL
Postfach 101135
51311 Leverkusen

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen II/C) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II / A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

II / B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- II/B 1: Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 26 – Luftverkehr
Am Bonnhof 35
40474 Düsseldorf
- I/B 2: Bezirksregierung Köln
Dezernat 25 – Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung
Zeughausstraße 2-10
50606 Köln
- II/B 3: Bezirksregierung Köln
Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
Börsenplatz 1
50667 Köln
- II/B 4: Bezirksregierung Köln
Dezernat 35.4 – Denkmalschutz
Zeughausstraße 2-10
50606 Köln
- II/B 5: Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 – Denkmalschutz
Robert-Schumann-Str. 51
52066 Aachen
- II/B 6: Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
- II/B 7: Deutsche Telekom Technik GmbH
Netzausbau
Ziegelalle 2-4
95448 Bayreuth
- II/B 8: Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West
Innere Kanalstraße 98
50672 Köln
- II/B 9: Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf
- II/B 10: EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Postfach 10 11 60
51311 Leverkusen
- II/B 11: Gascade Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
- II/B 12: Geologischer Dienst NRW
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld
- II/B 13: IHK Köln

- Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
- II/B 14: Nahverkehr Rheinland
Glockengasse 37-39
50667 Köln
- II/B 15: Pledoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen
- II/B 16: Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln
Deutz-Kalker-Straße 18-26
50679 Köln
- II/B 17: Thyssengas GmbH
Liegenschaften und Geoinformation/ Dokumentation
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
- II/B 18: Vodafone GmbH (1)
D2-Park 5
51373 Leverkusen
- II/B 19: Vodafone GmbH (2)
D2-Park 5
51373 Leverkusen
- II/B 20: Wirtschaftsförderung Leverkusen
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen
- II/B 21: wupsi GmbH
Borsigstr. 18
51381 Leverkusen
- II/B 22: Stadt Bergisch Gladbach
Wilhelm Wagener-Platz
51429 Bergisch Gladbach
- II/B 23: Stadt Burscheid
Postfach 14 20
51390 Burscheid
- II/B 24: Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
- II/B 25: Stadt Monheim
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein

II/C) Stellungnahmen der Fachbereiche:

- II/C 1: Fachbereich 30 – Recht und Vergabestelle
II/C 2: Fachbereich 322 - Umwelt
II/C 3: Fachbereich 363 - Ordnung und Straßenverkehr
II/C 4: Fachbereich 51 – Kinder und Jugend
II/C 5: Fachbereich 66/661 – Verkehrsplanung (Verwaltungsabteilung)
II/C 6: Fachbereich 66/660 – Verkehrsplanung

II/C 7: Technische Betriebe Fachbereich 693 – TBL
Postfach 101135
51311 Leverkusen

3. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ (Anlagen 3, 4 und 5 der Vorlage) wird gemäß § 5 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 01.10.2020 und am 01.11.2020 beschlossen.
4. Die als Anlage 3 der Vorlage beigefügte Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Planungsanlass:

Das Areal im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne wird derzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof mit Wohngebäuden genutzt. Die Eigentümer streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an.

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich. Im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2020/3406) wird das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" durchgeführt. Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. weiteren Gebäuden ist vorrangig in den Obergeschossen auch eine Wohnnutzung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) geändert werden.

Verfahrensstand:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurden am 10.09.2018 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage Nr. 2018/2367). Analog gilt dies für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße": Einleitungsbeschluss am 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1596); Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.09.2018 (Vorlage Nr. 2018/2351).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren fand in der Zeit vom 06.11.2018 bis 04.12.2018 statt. Mit Einleitung durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 konnten die Planungsunterlagen ab 07.11.2018 für die Dauer von 4 Wochen bis 04.12.2018 durch Aushang sowie durch das Internet eingesehen werden.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Insgesamt sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit im Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgten Äußerungen bezogen sich überwiegend nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,
- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung u. a. auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen modifiziert und konkretisiert. Als we-

sentliche Anpassung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die Regulierungen zum Einzelhandel zu nennen. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m² auf 800 m² reduziert, um - unabhängig vom späteren Betreiber - nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können.

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 statt.

Ergebnisse der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:
Insgesamt sind keine schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich überwiegend nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,
- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Hinweis zur Lage in Erdbebenzone 0.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und in den Bauleitplanverfahren weitgehend berücksichtigt. Insbesondere wurde die Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich möglicher Umsatzumverteilung aktualisiert. Dies erfolgte auf Grundlage der neuesten verfügbaren Datengrundlagen (einzelhandelsrelevante Kaufkraft, zu erwartende Flächenproduktivität etc.). Es ergaben sich gegenüber den bisherigen Ermittlungen keine relevanten Veränderungen. Eine Anpassung der Planung gegenüber dem Stand der Offenlage hat nicht stattgefunden.

Weiteres Vorgehen:

Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" (vgl. Vorlage Nr. 2020/0220) zur Rechtskraft gebracht werden.

Hinweis:

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- Anlage 1: Abwägung frühzeitige Beteiligung 14. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Abwägung öffentliche Auslegung 14. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Begründung incl Umweltbericht 14. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Planzeichnung 14. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 5: textliche Darstellung 14. Änderung Flächennutzungsplan