



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1417

Der Oberbürgermeister

V/61-612-26-2022-Fest-ko
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.06.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	20.06.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	20.06.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	20.06.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	20.06.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

26. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Maurinusstraße"

- 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 Absatz 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB (Äußerungen I/B und I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1. Äußerung 1 - Schreiben Mail

I/A 2. Äußerung 2 - Sammelschreiben mit 653 Unterschriften

I/A 3. Äußerung 3 – Schreiben

I/A 4. Äußerung 4 – Schreiben mit 10 Fotos

I/A 5. Äußerung 5 - Mail

I/A 6. Äußerung 6 – Schreiben an OB Richrath

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- VB 1: Bezirksregierung Arnsberg
Postfach
44025 Dortmund
- VB 2: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co KG
Overfeldweg 23
51373 Leverkusen
- VB 3: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld
- VB 4: LVR-Amt Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Str. 133
53115 Bonn
- VB 5: NABU – Stadtverb. Leverkusen, BUND Bund für Umwelt u.Naturschutz
Deutschland e.V. und LNU Landesgem. Naturschutz und Umwelt
Friedenstr. 3
51373 Leverkusen
- VB 6: Telekom
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln
- VB 7: Vodafone GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen
- VB 8: Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

VC Äußerungen der Fachbereiche und Betriebe

- VC 1: Fachbereich 32 - Umwelt/
- VC 2: Fachbereich 37 Feuerwehr Abt. 372 – Gefahrenvorbeugung
- VC 3: Fachbereich 36 – Bürger und Straßenverkehr
- VC 4: TBL - Technische Betriebe Leverkusen AÖR

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:

- II/A 1. Stellungnahme 1 - Telefonanruf
- II/A 2. Stellungnahme 2 – Schreiben vom 10.01.2022
- II/A 3. Stellungnahme 3 – Schreiben vom 29.01.2022
- II/A 4. Stellungnahme 4 – Schreiben vom 10.02.2022

- II/A 5. Stellungnahme 5 – Schreiben vom 08.02.2022
- II/A 6. Stellungnahme 6 – Schreiben vom 09.02.2022
- II/A 7. Stellungnahme 7 – Sammelschreiben von 715 Bürger*innen vom 07.02.2022

II/B Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange

- II/B 1: Bezirksregierung Köln Immissionsschutz
50606 Köln
- II/B 2: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co KG
Overfeldweg 23
51373 Leverkusen
- II/B 2: Industrie- und Handelskammer Köln
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
- II/B 4: LVR-Amt Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Str. 133
53115 Bonn
- II/B 4: Polizeipräsidium Köln
51103 Köln
- II/B 6: Telekom
Venloer Str. 156
50672 Köln

II/C Stellungnahme der Fachbereiche und Betriebe

- II/C 1: Fachbereich 31 - Mobilität und Klimaschutz
- II/C 2: WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

3. Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in Quettingen im Bereich "Maurinusstraße" (Anlage 3 und 4 der Vorlage) wird gemäß § 5 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April (Nummer 13 und 14 tritt am 1. Januar 2023 in Kraft) beschlossen.
4. Die als Anlage 3 der Vorlage beigefügte Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans in Quettingen im Bereich „Maurinusstraße“ wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

- Planungsanlass:

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung ist geprägt durch den mitten im Stadtteil Quettingen ansässigen Betrieb zur Herstellung und Verarbeitung von Wellpappe und Kartonagen der Firma Wellpappenwerk Franz Gierlichs GmbH & Co. KG. Aufgrund einer deutlich vermehrten Nachfrage nach Einlagerung und schneller Verfügbarkeit von Verpackungsmaterial muss die Firma die Lagerkapazitäten am Standort deutlich erweitern und den Versandbereich neu strukturieren. Geplant ist daher ein neues Hochregallager und eine unmittelbar angeschlossene Versandhalle mit Laderampen.

Ausgehend von der zur Zeit der Gründung des Unternehmens vor ca. 115 Jahren, bestehenden relativen Alleinlage hat sich mittlerweile eine Situation entwickelt, in der der Unternehmensstandort einschließlich seiner vorgesehenen Erweiterungsfläche im Norden inmitten eines verdichteten Siedlungsbereiches liegt, welcher im unmittelbaren Umfeld auch schutzbedürftige Wohnnutzungen umfasst. Daraus ergibt sich eine besondere Planungsaufgabe. Einerseits sollen die plausiblen standortbezogenen Erweiterungsabsichten des Unternehmens nach Möglichkeit realisiert werden, andererseits müssen die Anforderungen an eine Bauleitplanung inmitten einer Gemengelage unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft erfüllt werden.

- Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Der Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans Stadtteil Quettingen Bereich Maurinusstraße ist überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) und im nördlichen Randbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit einer Herleitung der beabsichtigten Festsetzung SO „Wellpappenwerk“ aus der bisherigen GE* Darstellung nicht ausreichend Genüge getan. Daher soll eine Änderung in ein Sondergebiet „Wellpappenwerk“ im Parallelverfahren durchgeführt werden. In diesem Zuge wird auch die Grünflächendarstellung so angepasst, dass die optische Trennung zwischen Gewerbebetrieb und unmittelbar angrenzender Wohnbebauung im Erweiterungsbereich durchgehend weiterhin gegeben ist. Insgesamt zielt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes zwar auf eine Veränderung der planungsrechtlichen Darstellungen, jedoch nicht auf eine Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung des Geltungsbereiches.

- Verfahrensstand:

Aus Gründen der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit wird die 26. Änderung des FNP im Bereich Maurinusstraße im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ aufgestellt.

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 35/II „Quettingen - Wellpappenwerk Gierlichs nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ mit dazugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 15.06.2020

bis 24.07.2020 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) und über die Internetseite der Stadt Leverkusen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche und Betriebe der Stadt Leverkusen beteiligt. Schwerpunkt der Äußerungen aus der Öffentlichkeit bildeten folgende Themen:

- Verkehr / Schwerlastverkehr im Wohngebiet / Verkehrssicherheit
- Gewerbelärm
- Städtebauliche Integration der Baukörper
- Widerspruch FNP bzgl. der Gründarstellung
- Missachtung Trennungsgebot
- Stadtklimatische Auswirkungen / Verschattung.

Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht vorgetragen.

Entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf einer anderen Grundlage erfolgt ist. Eine frühzeitige Beteiligung der Änderung des Flächennutzungsplans wäre inhaltlich lediglich eine formale Wiederholung der für das Bebauungsplanverfahren durchgeführten frühzeitigen Beteiligung.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für das parallel betriebene Bebauungsplanverfahren wird daher als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans gewertet.

Aus Gründen der Eindeutigkeit werden die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf die Relevanz für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren geprüft und abgewogen.

Wechsel des Verfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum projektbezogenen Angebotsplan

Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der betreffende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Eine in diesem Zuge wiederholt durchgeführte grundsätzliche Prüfung ergab, dass ein Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Wellpappenwerk“ das geeignetere Planungsinstrument als das bisher gewählte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem Gewerbegebiet „Wellpappenwerk“ gemäß § 12 BauGB ist, um die städtebauliche Zielsetzung gemäß dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu steuern.

Deshalb wurde hinsichtlich des Bebauungsplanes die Art des Verfahrens geändert und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ ausgearbeitet.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln macht dies jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Öffentliche Auslegung

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 256/II „Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße“ wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB von einer erneuten frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen, um das Verfahren zu beschleunigen.

Parallel wurden die Unterlagen (Planzeichnung und Begründung) für die öffentliche Auslegung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans Stadtteil Quettingen Bereich Maurinusstraße erstellt. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB wird bei diesem Verfahren auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf der Ebene des Bebauungsplanes stattgefunden hat. Beide Bauleitpläne wurden nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 13.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt bzw. die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang des Entwurfes der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und der vorliegenden umweltbezogenen Äußerungen im Zeitraum vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) und über die Internetseite der Stadt Leverkusen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche und Betriebe der Stadt Leverkusen beteiligt. Wegen einer nicht bereitgestellten Altlastenuntersuchung wurde im Zeitraum vom 14.01.2022 bis 14.02.2022 die ursprüngliche öffentliche Auslegung wiederholt. Inhaltliche Änderungen an den bisher bereitgestellten Unterlagen wurden nicht vorgenommen. Schwerpunkt der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit bildeten folgende Themen:

- Verfahrensrechtliche Fehler
 - Verkehr / Schwerlastverkehr im Wohngebiet / Verkehrssicherheit
 - Gewerbelärm
 - Städtebauliche Integration der Baukörper
 - Widerspruch FNP bzgl. der Gründerstellung
 - Missachtung Trennungsgebot
 - Stadtklimatische Auswirkungen / Verschattung.
 - Kennzeichnungspflicht Altlasten
- Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt soll für die 26. Änderung des Flächennutzungsplans Stadtteil Quettingen Bereich Maurinusstraße vom Rat der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Danach muss noch die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgen. Entsprechend § 6 (4) BauGB ist über die Genehmigung binnen drei Monaten zu entscheiden.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Maurinusstraße erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 256/II "Quettingen - nördlich Herderstraße und westlich Maurinusstraße".

Auf Wunsch des Investors soll der Feststellungsbeschluss vorlaufend zum Satzungsbeschluss des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens gefasst werden, um nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und Satzungsbeschluss über das parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren mit der Umsetzung des Projektes beginnen zu können.

Entsprechend der einschlägigen Kommentierung ist es bei Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB nicht erforderlich, dass FNP-Änderungs- und Bebauungsplanverfahren durchgehend zeitlich miteinander ablaufen. Mit Blick auf den Zweck des Entwicklungsgebots, ein inhaltliches Entwickeltsein des Bebauungsplans im Ergebnis zu sichern, geht es vielmehr darum, „dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinander stehen und dass im Fortgang der beiden Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist“ (BVerwGE 70, 171 (177) = NVwZ 1985, 485). Da dies hier der Fall ist, kann der Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung vorlaufend zum Satzungsbeschluss des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Aus Datenschutzgründen werden in allen öffentlich zugänglichen Vorlagen die persönlichen Daten der Bürger geschwärzt bzw. anonymisiert.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Begründung der besonderen Dringlichkeit:

Auf Wunsch des Investors soll der Feststellungsbeschluss vorlaufend zum Satzungsbeschluss des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens gefasst werden, um nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und Satzungsbeschluss über das parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren mit der Umsetzung des Projektes beginnen zu können.

Zur Einhaltung dieses Zeitablaufs ist eine Beschlussfassung noch vor den Sommerferien notwendig.

Anlage/n:

Anlage 1: Abwägung frühzeitige Beteiligung 26. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 2: Abwägung öffentliche Auslegung 26. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 3: Begründung incl. Umweltbericht 26. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 4: Planzeichnung 26. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 5: Gutachten Artenschutz

Anlage 6: Immissionsprognose

Anlage 7: Gutachten Schall

Anlage 8: Bericht Verkehr

Anlage 9: Gutachten Verkehr

Anlage 10: Verschattungsstudie

Anlage 11: Ergänzung Verschattungsstudie

Anlage 12: Versickerungsversuche
Anlage 13: Altlastengutachten