



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2759

Der Oberbürgermeister

V/61-612-15-02_ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

23.05.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	06.06.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	10.06.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	20.06.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Bohofsweg"
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die 15. Änderung Flächennutzungsplan in Steinbüchel im Bereich „Bohofsweg“ (Anlage 1 der Vorlage) mit Begründung und einschließlich des Umweltberichts (Anlage 2 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Entwurf der 15. Änderung Flächennutzungsplan in Steinbüchel im Bereich „Bohofsweg“ mit Begründung und einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:
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
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Geltungsbereich:

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich „Bohofsweg“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Straße In der Wasserkuhl, im Osten teilweise durch die östliche Grenze des Flurstücks 303, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 269 und im Westen durch den Bohofsweg. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,49 ha.

Planungsanlass:

Zur Sicherung der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Betreuungsplätzen für Kinder ist ein entsprechender Neubau von Einrichtungen notwendig. Entsprechend dem Beschluss vom 16.10.2017 zur 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“ sind für den Bereich Bohofsweg/In der Wasserkuhl die notwendigen Bauleitplanänderungsverfahren einzuleiten.

Ziel und Zweck der Änderung des FNP:

Der FNP stellt das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des FNP ist erforderlich. Bei dieser Änderung entsprechend der anliegenden Planzeichnung wird die Darstellung landwirtschaftliche Fläche in eine Darstellung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ geändert.

Verfahren:

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen wurde am 16.10.2018 der Aufstellungsbeschluss der 15. Änderung des FNP gefasst (Vorlage Nr. 2017/2038). Als weiterer Beschlusspunkt dieser Vorlage ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen worden. Anfänglich sollte im Bereich des ursprünglich geplanten Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ nach § 13b BauGB Wohnnutzungen und eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend dem Grundsatzbeschluss vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) realisiert werden.

Für ein Bauleitplanverfahren nach dem zum damaligen Zeitpunkt geltenden § 13b BauGB war eine Änderung des FNP nicht notwendig. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist für den ursprünglich geplanten Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ in der Zeit vom 15.01.2020 bis zum 12.02.2020 durchgeführt worden. Aufgrund vielfältiger politischer Diskussionen und zeitnah nicht lösbarer Problemstellungen im Plangebiet hat sich die Stadt Leverkusen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit entschieden, an diesem Standort nur die Entwicklung der Kita weiter zu betreiben. Der Geltungsbereich der 15. Änderung des FNP im Bereich „Bohofsweg“ wird entsprechend verkleinert.

Daraufhin wurde das Verfahren nach § 13b BauGB zum Nr. 233/III „Mathildenhof-östlich Bohofsweg“ eingestellt und, da für die ausschließliche Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche ein förmliches Verfahren notwendig ist, dieses als Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof-Kita Bohofsweg“ eingebracht (Aufstellungsbeschluss [förmliches Verfah-

ren] des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 07.06.2021 zur Vorlage Nr. 2021/0550).

Durch die Änderung der Verfahrensart und der Einleitung eines förmlichen Verfahrens ist es notwendig, die 15. Änderung des FNP im Bereich „Bohofsweg“ mit geändertem Geltungsbereich weiter zu betreiben. 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 FNP wäre inhaltlich lediglich eine formale Wiederholung der für das Bebauungsplanverfahren durchgeführten frühzeitigen Beteiligung. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das ursprünglich betriebene Bebauungsplanverfahren 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ wird daher als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Änderungsverfahren des FNP gewertet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das ursprünglich betriebene Bebauungsplanverfahren 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ wurde als Aushang vom 15.01.2020 bis zum 12.02.2020 und als Informationsveranstaltung am 22.01.2020 durchgeführt. Es wurden folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- Dauer und Art des Verfahrens,
- Verkehrssituation in Mathildenhof,
- Umweltbelange,
- Wohnraumbedarf/Grundstücksverkauf,
- Größe des Plangebiets.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 07.12.2022 durchgeführt. Insgesamt wurde folgende Anzahl an Äußerungen zum Vorentwurf der Änderung des FNP vorgebracht:

- 25 Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange,
- 12 Äußerungen von Fachbereichen.

Themenschwerpunkte der Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche waren:

- Anregung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche auf das Mindestmaß,
- Anregung zum Freiraumschutz,
- Hinweis auf die zu berücksichtigende Erdbebenzone,
- Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien im Plangebiet, dem Erfordernis zur Sicherstellung eines Weiterbetriebs,
- Hinweis auf Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet bzw. in der Nachbarschaft,
- Hinweis auf Kampfmittelfunde bzw. Kampfmittelverdachtsflächen.

Die 15. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ (siehe Vorlage Nr. 2024/2758).

Weiteres Vorgehen:

Als nächste Schritte sind geplant:

- Öffentliche Auslegung (Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 der beiden Verfahren (FNP-Änderung und Bebauungsplan).

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: Planzeichnung 15. Änderung FNP Bereich "Bohofsweg"

Anlage 2: Begründung incl. Umweltbericht 15. Änderung FNP Bereich Bohofsweg