



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3296

Der Oberbürgermeister

V/61-612-15-03_ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.05.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.06.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Bohofsweg"

- 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) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB (Äußerungen I/B) 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/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co KG
Overfeldweg 23
51373 Leverkusen

I/B 2: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld

I/B 3: Bezirksregierung Köln Dezernat 53
50606 Köln

- I/B 4: Landwirtschaftskammer
Bahnhofstr 9
51789 Lindlar
- I/B 5: NABU – Stadtverb. Leverkusen, BUND Bund für Umwelt u.Naturschutz
Deutschland e.V. und LNU Landesgem. Naturschutz und Umwelt
Friedenstr. 3
51373 Leverkusen
- I/B 6: Fachbereich 32 – Umwelt
Stadt 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:

- II/A 1. 15_Änd_FNP_Stellungnahme_01 vom 22.09.2024
- II/A 2. 15_Änd_FNP_Stellungnahme_02 vom 19.09.2024

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

- II/B 1: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co KG
Overfeldweg 23
51373 Leverkusen
- II/B 2: Fachbereich 32 – Umwelt
Stadt Leverkusen
- II/B 3: NABU – Stadtverb. Leverkusen, BUND Bund für Umwelt u.Naturschutz
Deutschland e.V. und LNU Landesgem. Naturschutz und Umwelt
Friedenstr. 3
51373 Leverkusen
- II/B 4: Bezirksregierung Köln Dezernat 53
50606 Köln
- II/B 5: Landwirtschaftskammer
Bahnhofstr 9
51789 Lindlar
3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen dieses Verfahrens zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.
4. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bohofsweg“ (Anlage 3 und 4 der Vorlage) wird gemäß § 5 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, 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 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024, beschlossen.

5. Die als Anlage 3 der Vorlage beigefügte Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Bohofsweg“ 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:

Geltungsbereich:

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich „Bohofsweg“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den Weg „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 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“ sind für den Bereich Bohofsweg/In der Wasserkuhl die notwendigen Bauleitplanänderungsverfahren einzuleiten.

Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Der FNP stellt das Plangebiet 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 Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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. Ursprünglich sollten im Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ nach § 13b BauGB Wohnnutzungen und eine neue 8-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses 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 aufgrund 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. Entsprechend wurde das § 13b BauGB-Verfahren zum Bebauungsplan 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“ eingeleitet (Aufstellungsbeschluss (förmliches Verfahren) des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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 zur 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 einschl. 07.12.2022 durchgeführt. Insgesamt wurde folgende Anzahl an Äußerungen zum Vorentwurf der Änderung des FNP vorgetragen:

- 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang des Entwurfs der 15. Änderung des FNP sowie der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und der vorliegenden umweltbezogenen Äußerungen im Zeitraum vom 23.08.2024 bis zum 23.09.2024 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.

Insgesamt wurde folgende Anzahl an Äußerungen zum Vorentwurf der Änderung des FNP vorgetragen:

- 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit,
- 12 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange,
- 10 Stellungnahmen von Fachbereichen.

Themenschwerpunkte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche bildeten folgende Themen:

- Verfahrensrechtliche Fehler,
- Schutz des Freiraumes,
- stadtklimatische Auswirkungen,
- Widerspruch zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche,
- Hinweis auf Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet bzw. in der Nachbarschaft.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss:

Nach dem förmlichen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Plans soll der Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen über die 15. Änderung des FNP und im Parallelverfahren der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ erfolgen. Der im Parallelverfahren betriebene Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ wird nach Genehmigung der 15. Änderung des FNP und den jeweiligen öffentlichen Bekanntmachungen rechtsverbindlich. Die 15. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ (siehe Vorlage Nr. 2025/3289).

(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: Abwägung frühzeitige Beteiligung 15. Änd. FNP Bereich Bohofsweg

Anlage 2: Abwägung öffentliche Auslegung 15. Änd. FNP Bereich Bohofsweg

Anlage 4: Planzeichnung 15. Änd. FNP Bereich Bohofsweg

Anlage 3: Begründung 15. Änd FNP Bereich Bohofsweg