



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3300

Der Oberbürgermeister

V/61-612-28-03_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 I	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

28. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Weinhäuserstraße"

- 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/A 1: Äuß_28_FNP_Öffent_001

I/A 2: Äuß_28_FNP_Öffent_002

I/A 3: Äuß_28_FNP_Öffent_003

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: NABU – Stadtverb. Leverkusen, BUND Bund für Umwelt u.Naturschutz Deutschland e.V. und LNU Landesgem. Naturschutz und Umwelt, Friedenstr. 3, 51373 Leverkusen

I/B 2: Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, 50606 Köln

I/B 3: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, Postfach 10 07 63,
47707 Krefeld

I/B 4: LVR Amt für Bodendenkmalpflege, Eendenicher Str. 133, 53115 Bonn

II/ C: Äußerung der Fachbereiche der Stadt Leverkusen

II/C 1: Stadt Leverkusen Fachbereich Feuerwehr (FB 37)

II/C 2: Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt (FB 32)

II/C 3: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR (TBL)

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: 28_Änd_FNP_Stellungnahme_01 vom 18.12.2024

II/A 2: 28_Änd_FNP_Stellungnahme_02 vom 14.12.2024

II/A 3: 28_Änd_FNP_Stellungnahme_03 vom 14.12.2024

II/A 4: 28_Änd_FNP_Stellungnahme_04 vom 20.12.2024

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

II/B 1: Bezirksregierung Köln Dezernat 53, 50606 Köln

II/B 2: NABU – Stadtverb. Leverkusen, BUND Bund für Umwelt u.Naturschutz
Deutschland e.V. und LNU Landesgem. Naturschutz und Umwelt
Friedenstr. 3, 51373 Leverkusen

II/B 3: Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen dieses Verfahrens zu eigen. Auf die Begründung und die Abwägung wird verwiesen.
4. Die 28. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Weinhäuserstraße“ (Anlagen 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 28. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Weinhäuserstraße“ 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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Planungsanlass:

Die Stadt Leverkusen verzeichnet seit einigen Jahren einen zunehmenden Bedarf an Betreuungsplätzen, der jedoch durch die bestehenden Kindertagesstätten (Kita) nicht gedeckt werden kann. Aus der statistischen Berechnung der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus ermittelten Anteil an zu erwartenden Kindern unter sechs Jahren ergibt sich für den Stadtteil Leverkusen-Hitdorf sowie in gesamtstädtischer Betrachtung ein Betreuungsplatzdefizit. Um dem gesetzlichen Anspruch auf eine Betreuung dem bestehenden und dem zukünftigen Bedarf zu entsprechen, soll mit der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 252/I die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer 6-zügigen Kita in Leverkusen-Hitdorf geschaffen werden.

Insgesamt stehen derzeit sowohl in Leverkusen-Hitdorf als auch in anderen Stadtteilen keine geeigneten städtischen Flächen zur Realisierung einer Kita zur Verfügung. Durch die Bereitschaft eines privaten Grundstückseigentümers zur Errichtung einer Kita an der Weinhäuserstraße im Stadtteil Leverkusen-Hitdorf besteht für die Stadt Leverkusen die Möglichkeit, durch die Realisierung einer Kita weitere Betreuungsplätze für Kleinkinder in Leverkusen zu schaffen. Darüber hinaus bietet das Plangebiet eine ausreichende Fläche zur Stärkung des Angebots an naturnah gestalteten Frei- und Spielflächen im Stadtteil. Daher ist analog zur Umsetzung der Kita die Entwicklung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Auf diese Weise soll insbesondere den Kindern sowohl innerhalb als auch außerhalb des Kita-Betriebs ein (wohnnaher) Ort zum freien Spiel sowie zur Naturerfahrung geboten werden. Im Verbund der öffentlichen und privaten Grundstücke im Norden von Leverkusen-Hitdorf kann eine ausreichend große Fläche zur Umsetzung des Planvorhabens entwickelt werden.

Ziele und Zwecke der Planung:

Das Ziel dieser Planung ist die Schaffung der entsprechenden Voraussetzungen für die geplante Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Hierzu ist die 28. Änderung des Leverkusener Flächennutzungsplans für den Bereich „Weinhäuserstraße“ erforderlich. Der im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Geltungsbereich des Vorhabens soll künftig teilweise als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die Erschließung des Gebiets sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden durch den parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ festgelegt.

Verfahrensstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) hat am 16.05.2022 die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der 28. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Weinhäuserstraße“ beschlossen (Vorlage Nr. 2022/1422). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.08.2022 bis 15.09.2022. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Internet und als Aushang (Verwaltungsgebäude Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) eingesehen werden. Am 18.08.2022 erfolgte zudem im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit in der Stadthalle Hitdorf mit ca. 200 Besuchenden.

Ergebnis:

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung neben den Anmerkungen während der Informationsveranstaltung vier schriftliche Stellungnahmen eingebracht. Diese bezogen sich insbesondere auf folgende Themen:

- Erfordernis und Standort der Kita an der Weinhäuserstraße,
- Verkehrsqualität und Verkehrsgutachten,
- Hinweise zur Begründung,
- Erhalt als öffentliche Grünfläche.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich insbesondere auf folgende Themen:

- Berücksichtigung des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (Bez.-Reg. Köln, Dez. 54, Wasserwirtschaft),
- Berücksichtigung der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst NRW),
- Hinweise zum Hochwasserschutz, Abwasserbehandlung und -ableitung (Fachbereich Umwelt, FB 32),
- Hinweise zu den Themen Leitungen und Trassen, Erdbebengefährdung.

Die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingebrachten Äußerungen wurden gesichtet, betrachtet und, wenn möglich und erforderlich, berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 16.09.2024 die öffentliche Auslegung der 28. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Weinhäuserstraße“ beschlossen. Die rechtlichen Grundlagen bilden § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beschlüsse wurden erstmalig im Amtsblatt Nr. 36 vom 18.10.2024 bekannt gemacht. Durch einen technischen Fehler konnte der in der Bekanntmachung eingefügte Internetlink nicht von der Öffentlichkeit aufgerufen werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgte eine erneute Bekanntmachung mit Angabe des neuen Internetlinks und der neuen Auslegungszeit. Die bis dato eingegangenen Stellungnahmen wurden vollständig berücksichtigt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39 vom 13.11.2024 im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen im Internet und als Aushang (Verwaltungsgebäude Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) eingesehen werden. Insgesamt sind hierbei 12 Stellungnahmen eingegangen. Die im Zeitraum der ersten Veröffentlichung eingetroffenen Stellungnahmen wurden hierbei vollständig berücksichtigt. Insbesondere bezogen sich die Stellungnahmen auf die folgenden Themen:

- Bedarf an Kitaplätzen,
- Standortwahl,
- Verkehrsbeeinträchtigungen und Erschließungsplanung,
- umweltbezogene Themen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024. Aufgrund eines technischen Fehlers erfolgte zudem eine separate und zeitlich verschobene (Teil)-Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 10.01.2025 bis zum 13.02.2025. Die im Rahmen der Beteiligung eingetragenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich insbesondere auf folgende Themen:

- Anmerkungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Schallgutachten (Bez.-Reg. Köln, Dez. 53, Immissionsschutz),
- umweltbezogene Themen, u. a. Versiegelung, Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzept, Kaltluftschneisen, Ausgleichsfläche und Lichtverschmutzung (BUND, NABU, LNU),
- Hinweise zu Leitungen und Auskünfte (Vodafone West GmbH).

Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und im Rahmen des Verfahrens soweit möglich und erforderlich berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen:

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 28. Änderung des Flächennutzungsplans und im Parallelverfahren der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ erfolgen. Der im Parallelverfahren betriebene Bebauungsplan Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ wird nach der Genehmigung der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und den jeweiligen öffentlichen Bekanntmachungen rechtsverbindlich. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252/I „Hitdorf - Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ (siehe Vorlage Nr. 2025/3270).

Kosten und Umsetzung der Planung:

Für die Aufstellung der Bauleitpläne und die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung, inkl. Gutachten, werden von der Investorin getragen. Mit der Investorin wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere die Kostenübernahme, das städtebauliche Baukonzept sowie grünordnerische Maßnahmen regeln wird.

Hinweise:

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

Anlage/n:

Anlage 1: Abwägung frühzeitige Beteiligung 28. Änd. FNP Bereich Weinhäuserstraße

Anlage 2: Abwägung öffentliche Auslegung 28. Änd. FNP Bereich Weinhäuserstraße

Anlage 3 : Begründung und Umweltbericht 28. Änd. FNP Bereich Weinhäuserstraße

Anlage 4: Planzeichnung 28. Änd. FNP Bereich Weinhäuserstraße