

3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereiche „Edith-Weyde-Straße“ und „Solinger Straße“ - Begründung zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

1 Bisheriges Planverfahren

Zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Leverkusen als Wirtschaftsstandort sollte der Flächennutzungsplan im Bereich Edith-Weyde-Straße geändert werden. Insbesondere bei vermarktbareren Gewerbeflächen für Betriebe, die auf große zusammenhängende Strukturen angewiesen sind, bestehen massive Defizite. Die Schaffung geeigneter Gewerbeflächen ist demnach einerseits eine Möglichkeit, um interessierte Unternehmen an den Standort Leverkusen zu binden, andererseits eine Chance, sich im interkommunalen Wettbewerb im Rheinland behaupten zu können. Eine für Gewerbebetriebe potentiell geeignete Fläche wurde im Bereich der „Edith-Weyde-Straße“ gesehen, die im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 13.03.2006) als Grünfläche dargestellt ist. Zur Schaffung einer rechtlichen Grundlage für gewerbliche Nutzung wurde am 23.04.2012 vom Bau- und Planungsausschuss (Vorlage 1565/2012) der Beschluss für ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans gefasst. Um dem Leitbild einer Reduzierung der Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen gerecht zu werden, sollte eine Darstellung als Gewerbegebiet nur dann erfolgen, wenn im Gegenzug die aktuell im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche im Bereich „Solinger Straße“ in eine Grünflächendarstellung geändert wird. Im Beschluss zur Vorlage 1565/2012 wurde betonend festgehalten, dass der Flächentausch (und damit die Umwandlung im Bereich „Solinger Straße“) erst nach Änderung des Flächennutzungsplans im Areal „Edith-Weyde-Straße“ stattfinden sollte. So sollte eine nahezu gleichbleibende Flächenbilanz gewährleistet werden.

1.1 Edith-Weyde-Straße

Die Fläche an der Edith-Weyde-Straße bietet – bedingt durch die westlich liegenden großzügigen Parkplatzflächen und die gute Anbindung an die Autobahn – ein hohes Vermarktungspotential für Gewerbeflächen. Daher sollten die Teilbereiche, die sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befinden, aus diesem Geltungsbereich herausgenommen und im Flächennutzungsplan bis zum Kurtekottenweg als Gewerbefläche dargestellt werden. Der Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auf Kölner Stadtgebiet bzw. zur östlich angrenzenden Wohnbauflächendarstellung sollte durch eine Grünflächendarstellung geschaffen werden. Ein Großteil der Flächen im Bereich der 3. Flächennutzungsplan-Änderung „Edith-Weyde-Straße“ sind entsprechend § 6 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 12/I „Audi-Zentrum-Edith-Weyde-Straße“ als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gesichert. Der Bebauungsplan V 12/I „Audi-Zentrum-Edith-Weyde-Straße“ ist seit dem 14.01.2002 rechtskräftig. Die Ausgleichsflächen zu diesem Bebauungsplan haben sich entsprechend der Zielsetzung sehr positiv entwickelt. Bei der Berücksichtigung der Umweltauswirkungen einer Flächen-

nutzungsplan-Änderung muss im genannten Bereich eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden.

Die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I und II) wurde durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht vor der Durchführung weiterer vertiefter Planungen und der Vergabe anderer notwendiger Gutachten (z.B. Verkehrsgutachten, Schallgutachten, etc.) vergeben. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Zwar stünden die in der ASP ermittelten planungsrelevanten bzw. besonders geschützten Arten einer gewerblichen Nutzung nicht völlig im Wege. Bei einer Nutzung des Areals im Bereich der „Edith-Weyde-Straße“ müssten jedoch hinreichend geeignete Freiraumflächen inklusive Verbundstrukturen für Zauneidechse, Greifvögel, Eulen, Fledermäuse und Silbergrasfluren zur Verfügung stehen. Diese Erkenntnis steht dem Entwicklungsziel der Flächennutzungsplanänderung großflächige Gewerbestrukturen zu entwickeln, entgegen.

In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) wurde in Kenntnis der Ergebnisse der Artenschutzprüfung eine grobe Nutzungsskizze für ein kleineres, für kleinteiliges Gewerbe geeignetes Gewerbegebiet entwickelt. In einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob und mittels welcher Maßnahmen solch ein Gewerbegebiet entwickelt werden könnte.

Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, das eine mit den Ansprüchen des Artenschutzes verträgliche Gewerbegebietsnutzung prinzipiell möglich ist.

Entsprechend der im Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen formulierten gesetzlichen Grundlagen wurden im Umfeld Flächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich gesucht, die funktional mit der Eingriffsfläche in Verbindung stehen bzw. ähnliche Habitatvoraussetzungen erfüllen. In einem nachrangigen Schritt wurde dann auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft.

Als Kompensationsfläche wurde eine im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellte nicht landwirtschaftlich genutzte Freifläche südlich der Bertha-v.-Suttner-Str. ausgewählt. Als Ergänzung dazu müsste als Ausgleichsfläche auch eine im FNP als Wohnbaufläche dargestellt landwirtschaftlich genutzte Fläche miteinbezogen werden (vgl. Anlage 2a). Für diese Flächen hätte eine Änderung des FNP erfolgen müssen.

Im weiteren Planverfahren hätte geprüft werden müssen, durch welche Maßnahmen die nordöstlich gelegene Wohnnutzung im Bereich der Bertha-von-Suttner-Straße vor negativen Auswirkungen geschützt werden könnte. Dies gilt in gleichem Maße für die vorhandene Schul- und Kindergartennutzung. Hierdurch hätte sich evtl. eine weitere Beschränkung der Flächennutzung im Änderungsbereich ergeben.

Zusätzlich hätte sich ebenfalls durch die Nachbarschaft zur Einflugschneise des Flugplatzes Kurtekotten und durch das Vorhandensein von Gasleitungen von Open Grid Europe GmbH und Kanälen von Currenta ein stark erhöhter Planungsaufwand ergeben.

1.2 Solinger Straße

Die für Gewerbe ausgewiesene Fläche im Bereich „Solinger Straße“ ist momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie sollte nach vollzogener Umwandlung des Areals im Bereich „Edith-Weyde-Straße“ im Flächennutzungsplan in eine Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Fläche geändert werden. Aufgrund der benachbarten Nutzung des Umspannwerkes Opladen mit den entsprechend notwendigen Zuleitungen und notwendigen Schutzstreifen ist eine gewerbliche Nutzung nicht einfach zu realisieren.

Für einzelne Teilflächen des Geländes ist die Errichtung von Gebäuden durch bestehende Hochspannungsfreileitungen eingeschränkt, nach dem Abstandserlass für NRW wären Abstände zwischen 5 und 40 Meter einzuhalten.

2 Ergebnis und Auswirkungen

Für eine Entwicklung nachgefragter großflächiger Gewerbestrukturen ist der Bereich östlich der Edith-Weyde-Straße letztlich auch aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen nicht geeignet.

Die Entwicklung einer kleineren Teilfläche für kleinteilige Gewerbestrukturen wäre mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen möglich. Der Eingriff könnte in der Nachbarschaft ausgeglichen werden. Dazu wäre aber die Änderung einer Wohnbauflächendarstellung im FNP notwendig.

Neben dem hohen Bedarf an Gewerbeflächen besteht in der Stadt Leverkusen aber auch ein hoher Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau. Darüber hinaus stünde der Planungsaufwand für eine kleinteiligere Nutzung aus in Punkt 1.1 dargestellten Gründen in keinem Verhältnis zum erzielbaren Nutzen.

Deshalb wird der Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2012 für die 3. Flächennutzungsplanänderung „Edith-Weyde-Straße“ aufgehoben und das Verfahren zur Änderung nicht fortgeführt. Damit bleibt die Fläche im Flächennutzungsplan weiterhin als Grünfläche dargestellt. Der Bereich wird im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens „Landschaftsplan“ in den Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes aufgenommen. Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung ist eine Landschaftsschutzgebietsausweisung sinnvoll.

Die Planungen für die Kindertagesstätte am Kurtekottenweg sind von der Aufhebung des Änderungsbeschlusses sowie der Übernahme in den Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes bzw. von der beabsichtigten Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ nach § 13a BauGB berichtigt.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Solinger Straße im Rahmen eines Flächentausches an eine Durchführung der Änderung im Bereich „Edith-Weyde-Straße“ gekoppelt war, wird auch hier keine Änderung vorgenommen.

gez.

Zlonicky