



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2014/0079

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-20_2013_3

Dezernat/Fachbereich/AZ

18.08.14

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Bürger- und Umweltausschuss | 04.09.2014 | Beratung | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 08.09.2014 | Beratung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 16.09.2014 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 29.09.2014 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich "Wuppertalstraße"
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
 - Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung
 - Feststellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (**Äußerungen I/A**) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (**Äußerungen I/B**) vorgebrachten **Äußerungen** wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A2 Plitong, Gabi
Hüscheider Str. 91
51381 Leverkusen

I/A3 Kruth, Günther
Hüscheider Str. 91
51381 Leverkusen

- I/A4 Unterstenhöfer**
Hüscheider Straße
51381 Leverkusen
- I/A5 Stechow, Helga**
Grundermühlenweg 23
51381 Leverkusen
- I/A6 von Arx, Christian**
Heerstraße 8
40764 Langenfeld
- I/A7 Förster, Mike**
Burscheider Str. 336
51381 Leverkusen
- IA/8 Diederichs, Michael**
Industriestr. 79
51399 Burscheid
- IA/9 Thaune, Andreas**
Flittarder Hauptstr. 79
51061 Köln
- IA/10 Schultz, Wilfried**
Engelbertstr. 7
51381 Leverkusen
- IA/11 Schlösser, Dirk und Brigitte**
Mühlenweg 147
51373 Leverkusen
- IA/12 Schütte, I. u. S.**
Burscheider Str. 323
51381 Leverkusen
- IA/13 Reckzügel**
Birkenweg 8
51381 Leverkusen
- IA/14 Viviane, M.**
Wuppertalstr. 54
51381 Leverkusen
- IA/15 Atzorn, Ralf**
Zum Hahnenberg 60
51519 Odenthal

IA/16 Brauer, Rolf
Wuppertalstr. 28
51381 Leverkusen

IA/17 Baumhögger, Willi u. Wieden, Klaus
Imbach 56
51381 Leverkusen
Baumhögger, Franz
Am Arenzberg 49
51381 Leverkusen

Das Projekt befürwortende Äußerungen:

IA/18 21 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B1 NABU – Stadtverband Leverkusen
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

I/B2 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Str. 133
53115 Bonn

I/B3 LVR – Amt für Denkmalpflege
Postfach 2140
50259 Pulheim

I/B4 PLEDOC
Postfach 120255
45312 Essen

I/B5 Landwirtschaftskammer NRW
Bahnhofstr. 9
51789 Lindlar

I/B6 Technische Betriebe Leverkusen
Friedrich-Ebert-Str. 17
51373 Leverkusen

I/B7 Wirtschaftsförderung Leverkusen
Dönhoffstr. 39
51373 Leverkusen

I/B8 Bez.-Reg. Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 300865
40408 Düsseldorf

I/B9 Industrie- und Handelskammer Köln
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

I/B10 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

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**) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 2**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A1 422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative “Wir für Bergisch Neukirchen”

II/A2 97 Ergänzende handschriftliche Argumente zum Sammelschreiben A1

II/A3 Ergänzende, dem Sammelschreiben als Anlage beigefügte Schreiben:

1. **Ira Masuhr**
Ewald-Röll-Str. 16
51381 Leverkusen
2. **Gisela Weihert**
Pastor-Scheibler-Str. 17
51381 Leverkusen
3. **Gabriele Treutel**
Wuppertalstr. 13
51381 Leverkusen
4. **Annette und Roland Hölzer**
Hüscheider Straße 70
51381 Leverkusen
5. **Gabriele Charl**
Im Friedenstal 6
51374 Leverkusen

6. **Rolf Bauer**
Wuppertalstr. 28
51381 Leverkusen
7. **Barbara Mür**
Hüscheider Str. 54
51381 Leverkusen
8. **Eberhard Kreye**
Burscheider Str. 139
51381 Leverkusen
9. **Dietrich Hermeling**
Imbacher Weg 100
51381 Leverkusen
10. **Svenja Mebus**
Burscheider Str. 96
51381 Leverkusen

Schreiben ohne Benutzung des Sammelschreibens:

- II/A4 Roland Starker**
Theodor-Heuss-Ring 34
51377 Leverkusen
- II/A5 Michael Radke**
Neukronenberger Str. 12
51381 Leverkusen
- II/A6 Dr. Dieter und Ira Becher**
Am Köllerweg 14
51381 Leverkusen
- II/A7 Peter und Hilde Leichter**
Imbach 2
51381 Leverkusen
- II/A8 Dorothee Wächter-Morgenstern**
Am Wasserturm 17 B
51379 Leverkusen
- II/A9 Heinrich Wirtz**
Burscheider Str. 111
51381 Leverkusen

II/A10 Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

II/A11 Werner Strunk
Hüscheider Str. 49
51381 Leverkusen

II/A12 Joachim Steier
Am Arenzberg 7
51381 Leverkusen

II/A13 Dr. Hans Martin Kochanek
Atzlenbacher Str. 77
51381 Leverkusen

II/A14 Brigitte Radke
Neukronenberger Str. 12
51379 Leverkusen

II/A15 Hans Joachim Weißling
Burscheider Str. 95 D
51381 Leverkusen

II/A16 Dr. Axel und Barbara von Platen
Neukronenberger Str. 32
51379 Leverkusen

II/A17 Ralf Schulz
Hüscheider Str. 49
51381 Leverkusen

II/A18 Kay Salawa
Hüscheider Str. 42
51381 Leverkusen

II/A19 Stefan Kaufmann
Grundermühlenweg 19
51381 Leverkusen

Das Projekt befürwortende Stellungnahmen:

II/A20 443 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

**II/B1 NABU – Stadtverband Leverkusen
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt**

II/B2 Stadt Burscheid
Postfach 1420
51390 Burscheid

II/B3 LVR – Amt für Denkmalpflege
Postfach 2140
50259 Pulheim

II/B4 Geologischer Dienst NRW
De-Greiff-Str. 195
47803 Krefeld

3. Die redaktionelle Änderung der Zweckbestimmung Sondergebiet <sup>SO
H3</sup> „Sondergebiet Einzelhandel“ in Sondergebiet <sup>SO
H-N</sup> „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“ wird gemäß § 5 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)sowie
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)beschlossen.
5. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gebilligt.

gezeichnet:

Buchhorn

In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2014/0079
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok / 61 / 6121

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Investors die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Versorgungsfunktion in Bergisch Neukirchen umgesetzt werden können. Der Bau- und Planungsausschuss hat auf Antrag des Vorhabenträgers am 21.03.2011 über die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens entschieden.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Investor übernommen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe oben

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Ein Investor hat als Vorhabenträger einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, der die Errichtung eines großflächigen Vollsortiment-Supermarktes und von 3 Wohnhäusern an der Wuppertalstraße in Bergisch Neukirchen vorsieht.

Zur Projektrealisierung sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.

Diese Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goetheplatz, Opladen (ehem. Ratssaal), stattgefunden. Die Diskussion in der Bürgerversammlung hat gezeigt, dass das Projekt sowohl Befürworter als auch Kritiker hat. Im Nachgang zu dieser Veranstaltung haben sich nochmals 40 Bürgerinnen und Bürger schriftlich zu dem Projekt geäußert.

Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren ist der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans am 21.03.2011 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen gefasst worden. Parallel erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“.

Nach den Aufstellungsbeschlüssen hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht. Auch wird die Notwendigkeit eines Supermarktes in der vorgestellten Größenordnung bezweifelt.

Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen in 2011 durchgeführt (am 05.04.2011 und am 29.09.2011). Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u. a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und die Umgestaltung des bestehenden Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße, sowie der Bebauung an der Ecke Wuppertalstraße/Burscheider Straße und der ehemaligen Gärtnerei an der Burscheider Straße vorsehen (kleinteiliger, nicht großflächiger Einzelhandel).

Gleichzeitig wurden durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro und die Stadtverwaltung die notwendigen Fachgutachten (Verkehr, Nahversorgung, Lärm etc.) erstellt und deren Ergebnisse sowie die Ergebnisse der Abstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Planung eingearbeitet. Insbesondere wurde der Planentwurf wie folgt modifiziert:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m²
- Reduzierung der Wohnfläche
- Reduzierung der Gebäudehöhen deutlich unter der umgebenden Bebauung
- Zurückrücken der Bebauung von der Straße
- Zurückstaffelung der Bebauung in Richtung Parkplatzanlage
- Abstufung der auf dem Markt aufstehenden Bebauung
- Anordnung einer Außengastronomie

Der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplanentwurf wurden in der Zeit vom 02.05. bis 06.06.2013 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Auslegung wurden nur Stellungnahmen für (443) oder gegen (438) das Vorhaben abgegeben. Anregungen zur Modifikation liegen nicht vor. Bei einer Vielzahl der Stellungnahmen wurde ein Sammelbrief verwendet, der die Argumente der Bürgerinitiative bündelt.

In seiner Sitzung am 17.02.2014 hat der Rat der Stadt den sogenannten Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen - nicht aber Anregungen zur weiteren Modifikation - und den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage 2401/2013) gefasst. Gleichzeitig hat der Rat den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen (Vorlage 2402/2013).

Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf nach der Beschlussfassung durch den Rat der Genehmigung der Bezirksregierung Köln. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens hat die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass aus ihrer Sicht die Abwägungsentscheidung des Rates eine formale Rechtsunsicherheit enthielte. Zwar habe der Rat materiell-inhaltlich über sämtliche Äußerungen und Stellungnahmen entschieden, formal aber die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung nicht in einem gesonderten Beschluss abgewogen. Die von der Stadt Leverkusen verwendete Beschlussformulierung „Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen des Bauleitplanverfahrens zu Eigen.“ sei formal-rechtlich nicht hinreichend rechtssicher. Außerdem sei die im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans eingegangene Stellungnahme des Geologischen Dienstes abwägungsrelevant und daher ebenfalls formal in die Abwägung mitaufzunehmen. Daher sei der gesamte Abwägungsbeschluss zu erneuern. Zusätzlich wurde angeregt, die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung um eine "Art für Art-Protokollierung" zu ergänzen, um die unkritische Einschätzung der Vorprüfung besser abzusichern. In diesem Zuge wurden die bereits vorher geplanten Vermeidungsmaßnahmen noch erweitert und so konzipiert, dass sie als externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen vollständig im direkten Umfeld des Plangebietes umgesetzt werden können.

Da die Abwägungsentscheidungen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens identisch sind, ist auch der Abwägungsbeschluss innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erneuern. Der Bebauungsplan kann erst nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung bekanntgemacht werden und damit Rechtskraft erlangen.

Daher sind die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung erstmals und die Stellungnahmen aus der Offenlage des B-Plans erneut gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch abzuwägen. Die Beschlussfassung des Rates vom 17.02.2014 (Vorlagen 2401/2013 und 2402/2013) wird unter Beschlusspunkt 2 vollinhaltlich wiederholt und nur unter IIB/4 um die Stellungnahme des Geologischen Dienstes ergänzt. Gleichzeitig wird ein neuer Beschlusspunkt 1 eingeführt, der die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu der frühzeitigen Beteiligung enthält.

Die Abwägungsergebnisse werden hiermit dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

V 19/II zu fassen.

In den Stellungnahmen, die sich gegen das Vorhaben wenden, wurden ca. 25 Hauptargumente vorgetragen, die mehrfach wiederholt werden. Abwägungsvorschläge zu diesen Hauptargumenten werden in den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungsvorschlägen und Beschlussentwürfen der Verwaltung unter **A-W** gemacht.

Im Rahmen der dann folgenden einzelnen Stellungnahmen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, im Falle dieser Hauptargumente nur noch auf diese Abwägungsvorschläge Bezug genommen.

Aufgrund der sich durch diverse Gerichtsurteile entwickelten Rechtslage im Themenfeld des großflächigen Einzelhandels ist aus Sicht der Bezirksregierung die Darstellung ei-

nes Sondergebietes ^{SO}_{H3} mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Einzelhandel“ und der Beschreibung des Betriebes in der Begründung nicht eindeutig klarstellend. Mit ei-

ner redaktionellen Änderung des Sondergebietes ^{SO}_{H3} „Sondergebiet Einzelhandel“ in

Sondergebiet ^{SO}_{H-N} „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ und der Beschreibung des Betriebes in der Begründung unter Angabe der maximalen Verkaufsfläche wird der Empfehlung der Bezirksregierung Rechnung getragen.

Die oben beschriebene redaktionelle Änderung zur rechtlichen Klarstellung wird dem Rat daher zur Beschlussfassung vorgelegt.

In Zusammenhang mit der Vorlage Nr. 1995/2013 (2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“) und Vorlage Nr. 1982/2013 (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 19/I „Supermarkt Bergisch Neukirchen“) hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 25.02.2013 beschlossen, eine entsprechende Fläche an anderer Stelle im Flächennutzungsplan (FNP) „umzuwidmen“. Der Beschluss zum Antrag der SPD-Fraktion vom 19.03.2012 (Nr. 2021/2013) lautet wie folgt:

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche Potentialfläche bzw. Teile einer Potentialfläche aus dem aktuellen Flächennutzungsplan in Bergisch Neukirchen in der Größe des Gebietes, für das nunmehr der Flächennutzungsplan geändert und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, gestrichen werden kann bzw. können.“

Um den o. g. Beschluss umzusetzen, sollen im Rahmen der Verfahren zur 6. Änderung des FNP im Teilbereich „Am Hofacker“ bzw. 9. Änderung des FNP im Teilbereich „südl. Platanenweg“ Bauflächendarstellungen in Freiraumflächendarstellungen geändert werden.

Hinweise zur Lesefähigkeit:

- Die in den Anlagen 1 und 2 der Vorlagen 2014/0079 und 2014/0080 enthaltenen Äußerungen und Stellungnahmen einschl. der Abwägungsvorschläge sind identisch.

Anlage/n:

- Anlage 1_1 - Abwägung frühzeitige Beteiligung_2_Änderung_FNP
- Anlage 1_2 - Abwägung frühzeitige Beteiligung_2_Änderung_FNP
- Anlage 2_1 - Abwägung_Offenlage_2_Änderung_FNP
- Anlage 2_2 - Abwägung_Offenlage_2_Änderung_FNP
- Anlage 2_3 - Abwägung_Offenlage_2_Änderung_FNP
- Anlage 3 - Planzeichnung_2_Änderung_FNP_Teilbereich_Wuppertalstr
- Anlage 4 - Begründung_2_Änderung_FNP_Teilbereich_Wuppertalstr