



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/2039

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-20-2017-16

Dezernat/Fachbereich/AZ

02.01.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	18.01.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	01.02.2018	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

16. Änderung Flächennutzungsplans, Bereich „Lichtenburg - Ost“

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

**Beschlussentwurf:**

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Lichtenburg - Ost“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Dem Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Lichtenburg - Ost“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Lichtenburg - Ost“ wird für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/2039**

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok / FB 61 / 406 - 6121**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

6100 09050103

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

s.o.

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

s.o.

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**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.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen, (Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) im Rahmen der ca. 1,5 Jahre dauernden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

### Planungsanlass:

Mit der Vorlage Nr. 2017/2038 (15. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Bohofsweg“) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines benachbarten Wohngebietes am Bohofsweg geschaffen werden. Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Bohofsweg sollen 2,3 ha als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche in die Darstellung Wohnbaufläche geändert werden.

Um das Verhältnis von Bauflächen- und Freiraumdarstellungen im geltenden Flächennutzungsplan in Waage zu halten, ist die Änderung einer anderen Fläche notwendig. Es wird vorgeschlagen, die in räumlicher Nähe gelegene Wohnbauflächendarstellung im Bereich Lichtenburg-Ost zu ändern. Bei dieser Änderung, entsprechend der anliegenden Planzeichnung, werden ca. 2,2 ha Wohnbauflächendarstellung in die Darstellung landwirtschaftliche Fläche geändert.

### Ziel + Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB größtenteils als Wohnbaufläche dar. Im unteren, südlichen Bereich überlagert sich das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich. Bei dieser Änderung entsprechend der anliegenden Planzeichnung wird die Wohnbauflächendarstellung in die Darstellung landwirtschaftliche Fläche geändert.

### Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen sollen der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden.

### Weiteres Vorgehen

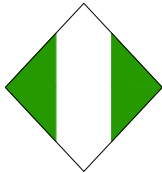
Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines vierwöchigen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

(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: Begründung einschl. Umweltbericht 16. Änderung Flächennutzungsplan  
Bereich Lichtenburg - Ost

Anlage 2: Planzeichnung 16. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Lichtenburg - Ost



Stadt Leverkusen

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lichtenburg - Ost“

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange -

Stand 20.12.2017

**Inhalt**

<b>Teil A Begründung</b>	<b>3</b>
1. Geltungsbereich und Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestandsnutzung	3
1.3 Verfahren	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	3
3. Planungsbindungen	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	4
3.4 Schutzgebiete	4
3.5 Bestehendes Planungsrecht	4
3.6 Sonstige Bindungen	4
4. Städtebauliches und Nutzungskonzept	5
<b>Teil B Umweltbericht</b>	<b>6</b>
6. Umweltprüfung/Umweltbericht	6
6.1 Verfahrensstand	6
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	6
6.3 Schutzgut Boden	7
6.4 Schutzgut Wasser	7
6.5 Schutzgut Klima/Luft	7
6.6 Schutzgut Landschaftsbild	7
6.7 Schutzgut Mensch	8
6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
7 Flächenbilanz	8

## **Teil A Begründung**

### **1. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lichtenburg-Ost“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel. Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt im Süden durch den Alt Steinbücheler Weg, im Westen durch den Siedlungsbereich Lichtenburg, im Norden und Westen durch die freie Feldflur.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,76 ha.

#### **1.2 Bestandsnutzung**

Der Flächennutzungsplan stellt „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dar. Der Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

#### **1.3 Verfahren**

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden.

### **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Begründet durch die Dringlichkeit der Notwendigkeit der Schaffung von Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Landschaftsplanes eingeleitet worden.

Um das Verhältnis von Bauflächen- und Freiraumdarstellungen im geltenden Flächennutzungsplan in Waage zu halten, ist vorgesehen im Parallelverfahren mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Vorlage Nr. 2017/2038) bilanztechnisch auszugleichen.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche von ca. 2,3 ha zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Gegenzug eine ca. 2,2 ha große Wohnbauflächendarstellung in die Darstellung Landwirtschaftliche Fläche geändert werden.

Um den Bereich in seiner Funktion als Habitat für geschützte Vögel zu unterstützen, soll die Grünflächendarstellung ebenfalls in die Darstellung landwirtschaftliche Fläche geändert werden.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ dar.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsplanes. Dargestellt sind die Entwicklungsziele 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ und Entwicklungsziel 8 „Herstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes bei Eingriffen in Natur und Landschaft“.

### **3.4 Schutzgebiete**

Eine Schutzgebietsfestsetzung besteht nicht.  
Es befindet sich kein FFH-Gebiet in unmittelbarer Entfernung.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

### **3.6 Sonstige Bindungen**

#### **3.6.1 Biotopverbund**

Der Geltungsbereich überschneidet sich im südlichen Bereich mit einem Bereich innerhalb des Biotopverbunds Fläche VB-K-4908-003.

#### **3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben ist keine Betroffenheit erkennbar.

#### **3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen**

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

#### **3.6.4 Wasserschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

#### **3.6.5 Kampfmittel**

Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden im Verfahren eingeholt.

## **4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung**

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 LPIG mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.



## **5. Geplante Darstellung**

Die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von einer Wohnbaufläche bzw. einer Grünfläche in die Darstellung landwirtschaftliche Fläche dient der langfristigen Sicherung des Bereiches als Freiraum und folglich dem Ausschluss von Bebauung.

## **Teil B Umweltbericht**

### **6. Umweltprüfung/Umweltbericht**

#### **6.1 Verfahrensstand**

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben. Die Angaben beruhen im Wesentlichen auf der ersten Abfrage der beteiligten Fachbehörden sowie auf der „Artenschutzrechtlichen Untersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg Nord“. Sie werden im weiteren Verfahren auch durch eventuelle Fachgutachten ergänzt.

#### **6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. In Nachbarschaft zum Siedlungsbereich Lichtenberg finden sich Streuobstwiesen.

Aufgrund intensiver Landwirtschaft weisen Ackerflächen und Grünland eine sehr artenarme, rudimentäre Ausprägung auf und bieten für nur wenige Arten einen geeigneten Lebensraum. Sie sind innerhalb kurzer Zeit wieder herstellbar. Als Komplementärbiotope zu den Streuobstbereichen besitzen sie jedoch insbesondere für den hier zu betrachtenden Steinkauz einen herausragenden und Lebensraum bestimmenden Wert. Der Steinkauz nutzt gezielt diese Kultursteppe als Sekundärlebensraum (Nahrungshabitat).

Die Bäume und Gebüsche tragen zum Struktureichtum des Gebietes bei, sind bestimmend für die hier vertretenen Avizönosen von Gartenstadt und Park sowie der Ländlichen Siedlungen und daher von hohem naturschutzfachlichen Wert. Sie besitzen als Vernetzungsstruktur eine besondere Bedeutung im Gebiet.

Das Vorkommen folgender Vogelarten ist nachgewiesen:

Feldsperling (*Passer montanus*), besonders geschützt; Grünspecht (*Picus viridis*), streng geschützt; Schleiereule (*Tyto alba*), streng geschützt, Steinkauz (*Athene noctua*), streng geschützt; Waldohreule (*Asio otus*), streng geschützt; Fledermäuse.

Der Steinkauz ist in Nordrhein-Westfalen gefährdet (RL NRW 3), bundesweit stark gefährdet (RL NRW2), gehört zu den nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten Europäischen Vogelarten und ist dementsprechend und nach BArt-SchVO streng geschützt. Daher gelten für diese Art die Zugriffsverbote gem. §44 BNatSchG wonach sich der Erhaltungszustand einer lokalen Population nicht verschlechtern darf. Der Erhaltungszustand der Population in der atlantischen Region Nordrhein-Westfalens ist günstig, in der kontinentalen Region, an dessen Rand das Plangebiet liegt, unzureichend. Da der weitaus überwiegende Teil der deutschen Steinkauzpopulation in Nordrhein-Westfalen lebt, kommt dem Land eine besondere Verantwortung für die Erhaltung dieser Art zu.

Es ist zu erwarten, dass im Nullfall durch eine bauliche Entwicklung entsprechend der bisherigen Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes die Brut- und Nahrungshabitatfunktionen verloren gehen würden.

Im Planfall würde die bisherige Realnutzung (Landwirtschaft) erhalten bleiben. Die ökologische Funktion des Landschaftsteilsraumes können verbessert werden.

### **6.3 Schutzgut Boden**

Entsprechend der Bodenkarte von NRW 1:50.000 des Geologischen Dienstes finden sich in dem Bereich die Bodeneinheit L4908\_L351 (Typische Parabraun-erde, vereinzelt pseudovergleyt), besonders schutzwürdiger fruchtbarer Böden (Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25 liegen keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Es ist zu erwarten, dass im Nullfall durch eine bauliche Entwicklung entsprechend der bisherigen Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt würden.

Im Planfall würde die bisherige Realnutzung (Landwirtschaft) erhalten bleiben. Die Funktion des Bodens bliebe erhalten.

### **6.4 Schutzgut Wasser**

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Obleich der Boden laut Bodenkarte (BK 50) für Nordrhein-Westfalen als für die Versickerung eher ungeeignet dargestellt ist, kann Niederschlagswasser i.d.R. auf den Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen.

Im Nullfall (eine bauliche Nutzung) wird die Versickerung beeinträchtigt. Im Planfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

### **6.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Norden des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus.

Entsprechend Klimaatlas NRW befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereiches mit guter Durchlüftung.

Der Nullfall (baulichen Nutzung) kann möglicherweise zu einer Beeinträchtigung der stadtklimatisch-lufthygienischen Standortbedingungen führen. Im Planfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

### **6.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Offenlandschaft der Hochfläche weist aufgrund fehlender ausgeprägter Gehölzstrukturen bis zur Kirche von Neuboddenberg nach Südosten eine Blickentfernungen von 1 km auf. Nach Osten, Richtung Ropenstall blickend, sind in 1,5 km die Waldungen des Bergischen Landes sichtbar. Nach Norden/Nordosten ist die Blicktiefe durch den Siedlungsrand des Kamp und durch das zur Wasserscheide Wupper/Dhünn bis auf 128,4 m ü. NN ansteigende Gelände auf 200 m begrenzt. Nach Westen besteht aufgrund der mehrgeschossigen Wohnblockbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße eine Sichtbarriere ab der Straße „Am Steinberg“. Die Streuobstbereiche prägen einen historischen Siedlungscharakter um die Lichtenburg und signalisieren besondere Lebensqualität in einem von Landwirtschaft und Schlafstadt zugleich geprägten Landschaftsraum.

In diesem Sinne besteht ein charakteristisches Landschaftsbild mit besonderer Identität (Eigenart).

Bei einer baulichen Nutzung (Nullfall) würde das Landschaftsbild in Richtung eines vorstädtischen Charakters verändert.

Im Planfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

### **6.7 Schutzgut Mensch**

Trotz weitgehend ausgeräumter Feldflur, infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, ist die Landschaft aufgrund des bewegten Reliefs für die Erholung geeignet.

Im Nullfall wird das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen erfüllt.

Durch eine bauliche Nutzung wird das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum und Kinderbetreuungseinrichtungen erfüllt werden, die Erholungseignung wird eingeschränkt.

Im Planfall bleibt die bestehende Erholungsfunktion erhalten.

### **6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht bekannt. In der weiteren Umgebung befinden sich die Baudenkmale in der Straße An der Lichtenburg (Fachwerkhäuser) bzw. in Ropenstall (Wegekreuz). Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7 Flächenbilanz**

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Wohnbaufläche	2,20	Landwirtschaftliche Fläche	2,76
Grünfläche	0,56		

## **8 Verfahren**

Als aktuelle Verfahrensschritte werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen werden diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt. Die beauftragten Fachgutachten werden in die Planung aufgenommen.

Als nächster Verfahrensschritt der Flächennutzungsplan-Änderung wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt. Hierzu wird eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

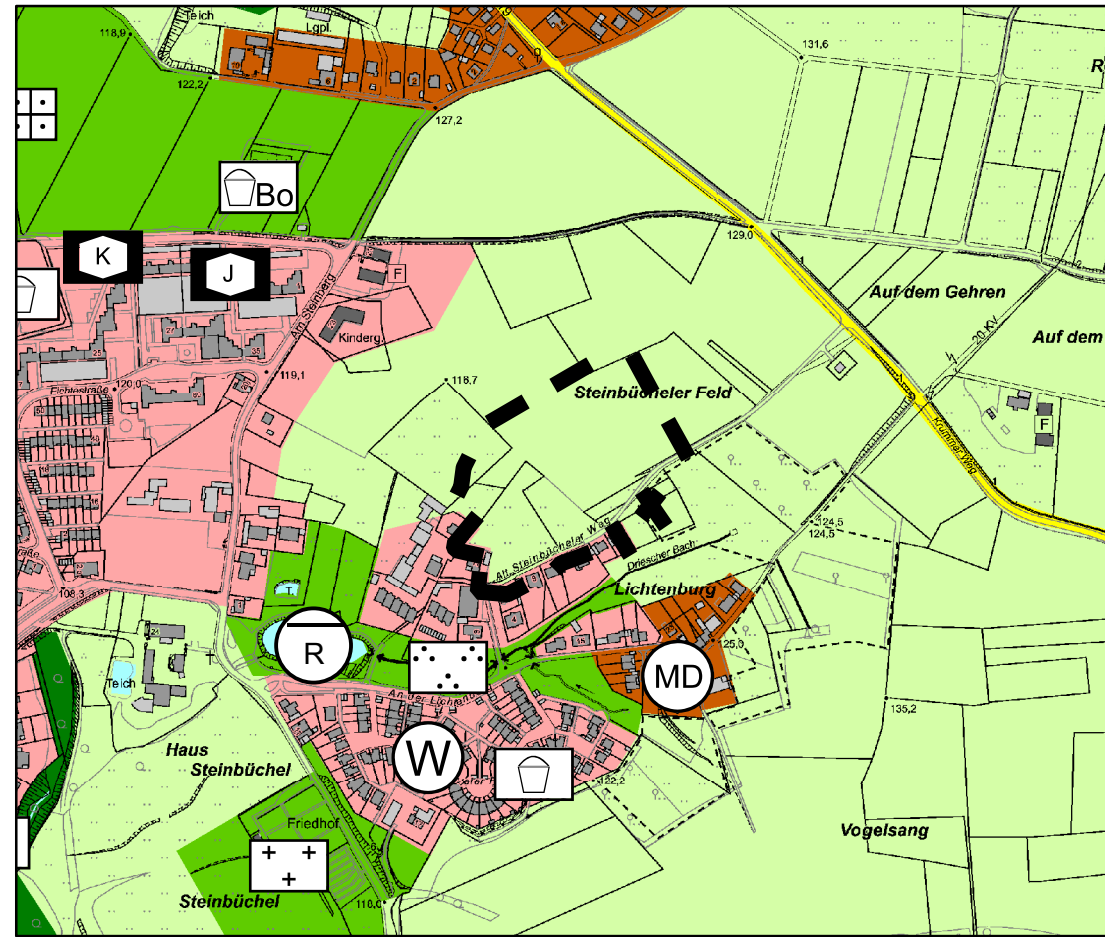
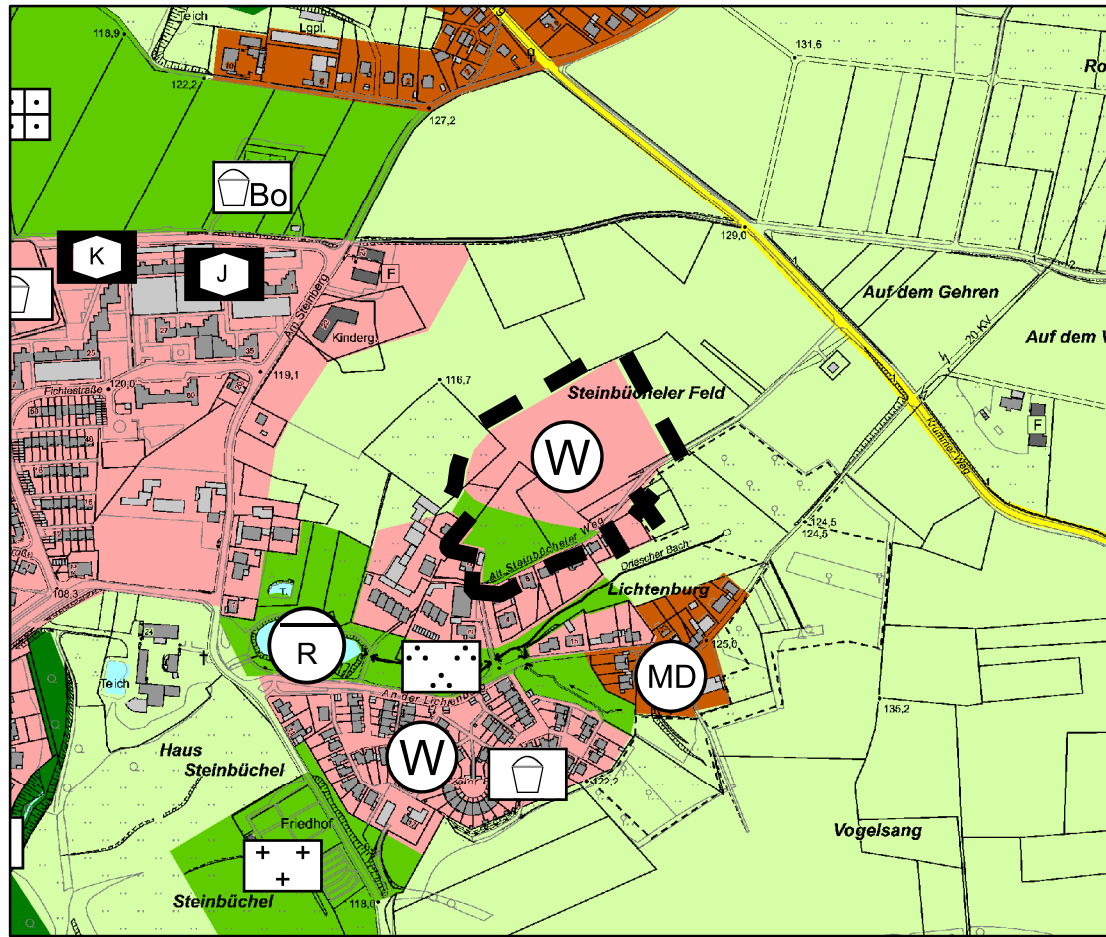
Leverkusen, 20.12.2017

Petra Cremer

# 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

## STADTTTEIL: STEINBÜCHEL

## BEREICH: LICHTENBURG - OST

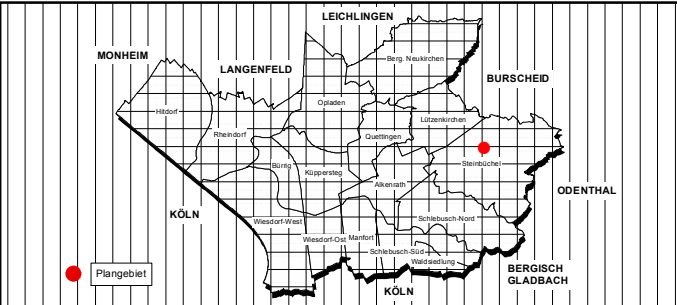


VORHANDENE DARSTELLUNG

M: 1:7.500

GEPLANTE DARSTELLUNG

M: 1:7.500



**Änderungsbereich**

**DARSTELLUNGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)  
 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)  
 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- W Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Kerngebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO)
- Dorfgebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 5 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 8 BauNVO)
- Industriegebiete eingeschränkt (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 9 BauNVO)
- Industriegebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 i.V.m. § 9 BauNVO)
- Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Sondergebiet "Handel - Baumarkt" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 i.V.m. § 10 BauNVO)
- Sondergebiet "Handel - Möbelmarkt" (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 i.V.m. § 11 BauNVO)
- Sondergebiet "Handel - Einzelhandel" (§ 5 Abs. 2 Nr. 12 i.V.m. § 12 BauNVO)
- Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung" (§ 5 Abs. 2 Nr. 13 i.V.m. § 13 BauNVO)
- Sondergebiet "Großhandel" (§ 5 Abs. 2 Nr. 14 i.V.m. § 14 BauNVO)
- Sondergebiet "Autohaus" (§ 5 Abs. 2 Nr. 15 i.V.m. § 15 BauNVO)
- Sondergebiet "Gastronomie" (§ 5 Abs. 2 Nr. 16 i.V.m. § 16 BauNVO)
- Sondergebiet "Kultur" (§ 5 Abs. 2 Nr. 17 i.V.m. § 17 BauNVO)
- Sondergebiet "Mehrzweckhalle" (§ 5 Abs. 2 Nr. 18 i.V.m. § 18 BauNVO)
- Sondergebiet "Betriebswohnungen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 19 i.V.m. § 19 BauNVO)
- Sondergebiet "Sportanlagen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 20 i.V.m. § 20 BauNVO)
- Sondergebiet "Sport" (§ 5 Abs. 2 Nr. 21 i.V.m. § 21 BauNVO)
- Sondergebiet "Freizeit" (§ 5 Abs. 2 Nr. 22 i.V.m. § 22 BauNVO)
- Sondergebiet "Hochschule" (§ 5 Abs. 2 Nr. 23 i.V.m. § 23 BauNVO)
- Sondergebiet "Gesundheitspark" (§ 5 Abs. 2 Nr. 24 i.V.m. § 24 BauNVO)
- Sondergebiet "Dienstleistung" (§ 5 Abs. 2 Nr. 25 i.V.m. § 25 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Parkplatz

Parkhaus, Tiefgarage

Busbahnhof

Bahnhof / S-Bahnhaltepunkte

Bahnanlagen

Geplante Bahnanlagen

Wagenfähre

Anlegestelle

Fähranleger

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
  - Öffentliche Verwaltung
  - Schulische Einrichtung
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindereinrichtungen
  - Jugendeinrichtungen
  - Alteinrichtungen
- Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hallenbad
- Feuerwehr
- Schutzraum
- Flächen für Versorgungslagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
  - Müllbeseitigungsanlage
  - Mülldeponie
- Fernwärme
  - Fernwärme
- Wasserversorgung
  - Wasserwerk
  - Wasserbehälter / Reservoir
  - Brunnen
- Abwasserbeseitigung
  - Abwasserpumper
  - Regenbecken
  - Kläranlage
- Stromversorgung
  - Umspannanlage / Elektrizität
- Gasversorgung
  - Gasversorgung
- Fernmeldeeinrichtungen
  - Fernmelde-technische Einrichtungen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Wasserfläche / Fließgewässer
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
  - Parkanlage
  - Sportliche Einrichtung / Sportplatz
  - Spielplatz
  - Spielbereich im öffentlichen Grün
  - Bolzplatz
  - Freizeitbad
  - Dauerkleingarten
  - Friedhof
  - Festplatz
  - Grabeland
  - Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
- Stillegelegte Bahnhöfe die Bahnhöfe sind nach Darstellung des Gebietserweiterungsplanes (GEP) des Regeneramtes Köln
- Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder die für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)
  - Flächen für Aufschüttungen
  - Flächen für Abgrabungen
  - Konzentrationszonen für den überörtlichen Abbau von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Wald
- Sonstige Darstellungen
  - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionskontrollgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
  - Zentren (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel)
  - "Untersuchungsbereich, der von Bebauung freizuhalten ist" (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
  - Hubschrauberlandeplatz

<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)</p> <p>Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>Planzeichenverordnung - PlanzV i. d. F. d. B. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)</p>	<p>Am _____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Satz 1 BauGB des Bau- und Planungsausschusses vom _____ ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Am _____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>
<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ hat die Änderung des Flächennutzungsplans als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegen</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden</p> <p>Köln, den _____</p> <p>Bezirksregierung Köln</p>	<p>Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>