



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2197

Der Oberbürgermeister

V/61-612_27_B_01_ko
Dezernat/Fachbereich/AZ

24.07.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	12.09.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

27 B.-Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Im Hederichsfeld“
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf:

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Im Hederichsfeld“ in Opladen 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 27 B.-Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „Im Hederichsfeld“, einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf der 27 B.-Änderung des Flächennutzungsplans, Bereich „Im Hederichsfeld“, mit Begründung und Umweltbericht wird für die Dauer von vier Wochen öffentlich ausgehängt sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingestellt.

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

gezeichnet:
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
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Planungsanlass:

Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept“, das „Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept)“ oder das „Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen“, hier insbesondere die Stärkung der Wohnnutzung. Die in diesen übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich der Opladener Innenstadt überein. Mit der 27. Änderung des FNP sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die notwendigen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vornehmen zu können.

Aus arbeitsökonomischen Gründen und um die Parallelverfahren mit den entsprechenden Bebauungsplanverfahren zielgerichtet durchführen zu können, wird das Änderungsverfahren in mehrere Teiländerungsverfahren aufgeteilt (siehe Vorlage Nr. 2023/2196). Für die Neuauftellung des im Parallelverfahren betriebenen Bebauungsplans Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ wird die 27 B.-Änderung des FNP aufgestellt.

Ziel und Zweck der Änderung des FNP:

Mit der 27 B.-Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Im Hederichsfeld“ soll eine planungsrechtliche Neuordnung dahingehend geschehen, dass die Bauleitplanung an die bestehenden Nutzungen angepasst wird. Gleichzeitig soll die vorhandene Nutzungsvielfalt städtebaulich gesteuert werden. Demnach sind die zu verfolgenden Ziele dieser Änderung des Flächennutzungsplans die angepasste Darstellung von Kerngebiet (MK) zu gemischter Baufläche (M), um im Rahmen der Baugebietsausweisung auf Bebauungsplanebene ein breiteres Spektrum an Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan zulässigerweise entwickeln zu können, welches auch den Anforderungen des heutigen Nutzungsprofils der Opladener Innenstadt entspricht. Da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben und z. B. die Wohnnutzung auch im Bestand tatsächlich eine stärkere Rolle einnimmt, als dies der Nutzungskatalog eines Kerngebiets gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulassen würde, erscheint die darstellerische Anpassung als sinnvoll.

Demzufolge soll das Wohnen durch ein besser geeignetes Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. Um eine möglichst hohe planungsrechtliche Flexibilität gewährleisten zu können, wurde die Darstellung der „übergeordneten“ gemischten Baufläche gewählt. Anders als bei einer Darstellung z. B. eines Kerngebiets, urbanen Gebiets oder Dorfgebiets, aus denen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur die jeweils gleichnamigen Baugebiete entwickelt werden können, ist es bei der Darstellung von gemischter Baufläche zulässig, auf Bebauungsplanebene sämtliche Baugebiete, die unter gemischter Baufläche zusammengefasst sind, zu entwickeln.

Weiterhin soll mit dem parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplans Nr. 244/II den übergeordneten Rahmenplanungen des „Vergnügungsstättenkonzepts“, des „Gesamtkonzepts zur Steuerung des Einzelhandels“ und des „Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Opladen“ Rechnung getragen werden.

Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden. Die 27 B.-Änderung des FNP in Opladen im Bereich „Im Hederichsfeld“ wird parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ durchgeführt (siehe Vorlage Nr. 2023/2198).

Weiteres Vorgehen:

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines öffentlichen 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 darauffolgender Verfahrensschritt vorgelegt.

(Hinweis des Fachbereiches Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

Anlage 1: Begründung 27 B.-Änderung FNP Im Hederichsfeld

Anlage 2: Planzeichnung 27 B.-Änderung FNP Im Hederichsfeld