



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1565/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.04.12

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	19.04.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	23.04.2012	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	02.05.2012	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

3. Änderung des Flächennutzungsplans in den Bereichen "Edith-Weyde-Straße" und "Solinger Straße" (Flächentausch)

**Beschlussentwurf:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu ändern:

- im Bereich Edith-Weyde-Straße von Grünfläche in ein Gewerbegebiet (südlich des Kurtekottenweges). Hinsichtlich der Fläche nördlich des Kurtekottenweges soll im Verfahren entschieden werden, welche Darstellung zukünftig erfolgen soll und
- im Bereich Solinger Straße von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in Grünfläche.

Die Abgrenzungen sind den als Anlagen beigefügten Planzeichnungen zu entnehmen.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

gezeichnet:

Häusler

(in Vertretung des Oberbürgermeisters)

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1565/2012  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Serena Sikorski / FB 61 / 6123**

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 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)

Die Finanzierung wird noch geklärt.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

Derzeit noch nicht abzuschätzen.

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Derzeit noch nicht abzuschätzen.

**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)

Keine.

## **Begründung:**

Von der Wirtschaftsförderung Leverkusen wird eine Neuausweisung vermarktbarer Gewerbeflächen als sehr wichtig angesehen, um die Nachfrage interessierter Unternehmen Erfolg versprechend binden und im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen mithalten zu können. Ein großes Vermarktungs- und Entwicklungspotenzial wird in der Fläche zwischen Edith-Weyde-Straße und Kurtekottenweg gesehen: In Zusammenhang mit den westlich liegenden Parkplatzflächen - im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt - könnte hier ein attraktives Gewerbegebiet mit einer guten Anbindung an die Autobahn entstehen.

Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben widerspräche jedoch dem seit 13.03.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der hier eine Grünfläche darstellt, so dass die Änderung in ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet erforderlich ist, um die Fläche als Gewerbestandort vermarkten zu können. Im Regionalplan ist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgesetzt. Auf Bauleitplanebene ist die Ausweisung von Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe grundsätzlich möglich, da keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

Derzeit liegt ein großer Teilbereich der Fläche im Geltungsbereich des seit 1987 gültigen Landschaftsplanes, ein Schutzstatus besteht jedoch nicht. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplanes soll die Fläche komplett aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Als Mitglied des Trägerkreises des Bündnisses „Allianz für die Fläche“ unterstützt die Stadt Leverkusen die expliziten Ziele der Landesregierung und engagiert sich für die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im eigenen Stadtgebiet. Aus diesem Grund soll ein „Flächentausch“ durchgeführt werden:

### Edith-Weyde Straße

Die Fläche an der Edith-Weyde-Straße soll aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes herausgenommen und im Flächennutzungsplan bis zum Kurtekottenweg zukünftig als Gewerbefläche dargestellt werden. Damit läge eine sinnvolle Arrondierung der benachbarten Industrie- und Gewerbegebiete vor. Für die Restfläche soll im Verfahren eine adäquate Nutzung gefunden werden. Hier böte sich die Darstellung weiterhin als Grünfläche an, um einen Übergang in das südlich direkt angrenzende Kölner Landschaftsschutzgebiet beizubehalten oder als Wohnbaufläche. Konkrete Zielsetzungen sowie Belange wie Verkehr oder Immissionen sollen im Verfahren geklärt werden.

### Solinger Straße

Im Gegenzug soll das Gewerbegebiet an der Solinger Straße zukünftig im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes aufgenommen werden. Eine gewerbliche Nutzung ist hier mittel- bis langfristig nicht absehbar. Ergänzend ist zu sagen, dass die Fläche seit Darstellung im alten Flächennutzungsplan die einzige Gewerbefläche ohne Beginn von Aktivierung ist.

Es gab Kontakte zur Stadt Langenfeld im Hinblick auf die gemeinsame Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes, die jedoch alle im Sande verlaufen sind. Im Handlungsprogramm Gewerbe heißt es, dass zunächst durch eine intensive Untersuchung in Form einer Machbarkeitsstudie geprüft werden müsste, ob ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Langenfeld überhaupt ein Erfolg versprechender Ansatz sein kann.

Für Teilflächen ist die Errichtung von Gebäuden durch Hochspannungsfreileitungen eingeschränkt. Gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass für Nordrhein-Westfalen sind Abstände zwischen 5 und 40 m einzuhalten (je nach Nennspannung).

Große Bereiche der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche sind als Bodendenkmalverdachtsfläche ausgewiesen. Aufgrund der Vielzahl und der Dichte der Fundstellen sowie der Bedeutung der Funde (ab Steinzeit) wäre bei jedem Bauvorhaben eine dokumentarische Begleitung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege erforderlich. Da weitere bedeutsame Funde durch eine Bebauung verloren gehen könnten, wird empfohlen, die Fläche keiner gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Derzeit wird die Fläche an der Solinger Straße überwiegend landwirtschaftlich genutzt und fügt sich damit sehr gut in die umliegenden Nutzungen ein.

### **FAZIT**

Die Fläche an der Edith-Weyde-Straße erfüllt die Voraussetzungen, um mittel- bis langfristig zu einem Standort für nicht störendes Gewerbe entwickelt und entsprechend vermarktet zu werden. Hierzu ist die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan erforderlich.

Bei der als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellten Fläche an der Solinger Straße hingegen ist eine solche Entwicklung langfristig nicht zu erwarten. Vielmehr bietet es sich an, im Gegenzug die Darstellung im Flächennutzungsplan der tatsächlichen Nutzung (überwiegend Landwirtschaft bzw. Grünfläche) anzupassen. Im Regionalplan ist die Fläche als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ festgesetzt, eine Änderung des Regionalplans ist jedoch nicht erforderlich. Im Zuge der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes würde eine Anpassung erfolgen.

Beide Änderungsverfahren sind aneinander gekoppelt. Vorrangig ist jedoch die Umwandlung der Grünfläche an der Edith-Weyde-Straße in ein Gewerbegebiet anzustreben. Nur wenn diese Darstellung gesichert ist, soll die derzeitige Gewerbefläche an der Solinger Straße in Grünfläche umgewandelt werden. Auf diese Weise kann eine gleich bleibende Gewerbeflächenbilanz gewährleistet werden.

### **Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit**

#### **Anlage/n:**

Anlage\_3.a.\_Edith Weyde Strasse\_M 1\_7.500

Anlage\_3.b.\_Solinger Str.\_M 1\_7.500