



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2708/2014

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-11-2014

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.04.14

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.04.2014	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	28.04.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	08.05.2014	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

- 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen - Am Markt
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Lützenkirchen – Am Markt“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2) zu entnehmen.
2. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Die Planzeichnung mit Begründung wird zudem zwei Wochen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB sowie Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.87 mit Änderung vom 05.12.94 beschlossenen Richtlinien über das Verfahren zur Beteiligung der Bürger an der Planung.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2708/2014  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok / FB 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, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich Lützenkirchen – Am Markt zu verwirklichen. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ durchgeführt (Vorlage Nr. 2634/2014). Unter Berücksichtigung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44/78/III wäre diese Planung nicht umsetzbar. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für die Planverfahren (Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes) einschließlich Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungsmaßnahmen, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die finanziellen Auswirkungen hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksübertragungen sowie die anteiligen Kosten zur Neuerstellung der Marktplatzfläche werden innerhalb der vom Fachbereich Finanzen/Liegenschaften vorzubereitenden Grundstücksvorlage dargestellt.

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

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

siehe oben

(Es entstehen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen.)

**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:**

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch den Vorhabenträger nachgewiesen.

Zur Umsetzung des Verfahrens ist neben der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“) auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Beide Planverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt. Mit der Vorlage Nr. 2634/2014 soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes findet sich im Wesentlichen die Darstellung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle“. Weiterhin sind dem Bereich die Darstellungen der Symbole „Festplatz“ und „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ zuzuordnen. Es ist vorgesehen, diese Darstellungen in die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ändern.

Die Planung des im Parallelverfahren betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes, um eine funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen herzustellen. Der neue Platz soll in gleicher Größe inkl. Stellplatz- und Erschließungsflächen wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit Bäumen umfasst werden. Die Verkehrsflächen dienen gleichzeitig zur Erschließung der neuen Wohnbebauung. Die Einfassung des Platzes erfolgt mit dreigeschossigen Baukörpern plus Staffelgeschoss, deren Gebäudehöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht. Insgesamt können hierbei ca. 80 Wohneinheiten auf den Flächen der bisherigen Tennishallen entstehen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch untergebracht werden.

Die Anordnung der Baukörper führt zu einer städtebaulich raumbildenden Gesamtstruktur und berücksichtigt Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum. Der Entwurf zielt darauf, den Ortsteil Lützenkirchen mit einem ausgewogenen sozialen Gefüge weiter zu entwickeln, in dem sowohl der demografische Wandel als auch die Bedürfnisse jüngerer Familien nach Wohnraum in zentraler Lage und guter Infrastrukturanbindung Berücksichtigung finden.

Durch den Abriss der unmaßstäblich und ortsuntypischen Tennishallen, die Neubebauung sowie die neue Platzgestaltung wird insgesamt eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsbildes von Lützenkirchen angestrebt mit einer im Wesentlichen gegliederten und homogenen Bebauungsstruktur.

## **Anlage/n:**

Anlage 1 - Begründung 11 Änderung FNP Teilbereich Lützenkirchen Am Markt

Anlage 2 - Planzeichnung 11 Änderung FNP Teilbereich Lützenkirchen Am Markt