



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2014/0184

Der Oberbürgermeister

V/61-612-20-2013-7/extern/ko
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.10.14
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	30.10.2014	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	03.11.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	11.11.2014	Beratung	öffentlich

Betreff:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich neue bahnstadt opladen - Westseite
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „neue bahnstadt opladen – Westseite“ einschließlich des Vorentwurfs der Begründung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist gemäß Punkt 1.1.2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 05.12.1994 beschlossenen „Richtlinien über das Verfahren zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB“ in Form einer Bürgerversammlung unter Vorsitz des Bezirksvorstehers durchzuführen, zu der ortsüblich eingeladen wird.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Stein

(in Vertretung des Beigeordneten für

Bürger, Umwelt und Soziales)

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2014/0184
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:

Flächennutzungsplanänderung: Herr Kociok / FB 61 / - 6121

Kosten- und Finanzierungsplan: Frau Rottes / nbso / - 6191

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. Mit diesem Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Quartiersentwicklung auf den Flächen der nbso/Westseite geschaffen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

siehe Kosten- und Finanzierungsplan zur Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Für die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen Westseite wurden die Kosten im Rahmen des Gesamttestates zur Förderung beantragt. Mit Schreiben vom 15.05.2014 hat die Bezirksregierung Köln für den Realisierungsabschnitt West zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 37.025.729 € anerkannt.

Darin enthalten sind die Kosten für die Gütergleisverlegung, anteilige Kosten für die Bahnallee sowie Organisationskosten. Für die Flächenentwicklung (Baureifmachung, Erschließung, Herstellung von öffentlichen Plätzen, Grün- und Spielflächen sowie der Ausgleichsmaßnahmen) wurden 11,66 Mio. € als förderfähige Kosten anerkannt. Diese werden zu 70 % bezuschusst. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Leverkusen für die jeweiligen Jahre veranschlagt.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe Ausführungen zu B)

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:

Das Projekt „neue bahnstadt opladen/Westseite“ hat – nach Verlegung der Güterzugstrecke 2324 Duisburg-Wedau – Niederlahnstein – auf den dann frei werdenden Flächen die Entwicklung neuer Stadtquartiere in zentraler Lage Opladens zum Gegenstand. Das Planverfahren zu diesem Städtebauprojekt wurde mit einem Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „neue bahnstadt opladen – Westseite“ (Vorlage Nr. 2398/2013) eingeleitet.

Generelles Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite „neue bahnstadt opladen“.

Mit der vorgesehenen Gütergleisverlegung stehen innerstädtische Flächen zur Erweiterung der Opladener Innenstadt zur Verfügung. Das dem im Parallelverfahren betriebene Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept nimmt die bestehenden Straßenzüge der Opladener Innenstadt auf und führt die vorhandene Blockstruktur bis an die Bahntrasse heran. Hierbei werden unterschiedliche Baufelder mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten (Handel, Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Freiraum) entwickelt. Bahnhof und Busbahnhof stellen innerhalb des städtebaulichen Konzepts einen verkehrsräumlichen Verknüpfungsschwerpunkt dar. Der Zentrale Omnibusbahnhof wird durch die Planung an die Bahnhofsbrücke verlegt und grenzt zukünftig an die parallel zur Bahntrasse liegende Neue Bahnallee.

Folgende Ziele werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt:

- Mit der Kerngebietsdarstellung werden Bereiche für Nutzungen wie Handel, Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung etc. zur Verfügung gestellt.
- Innenstadtnahes Wohnen kann auf den dargestellten Wohnbauflächen Platz finden.
- Als Puffer zwischen der geplanten Wohnnutzung und der vorgesehenen Gewerbenutzung dient die Darstellung eines Mischgebietes.
- Dieses schafft weitere Flächen für nichtstörende gewerbliche Nutzungen im Zusammenspiel mit Wohnen.
- Die verkehrliche Neuordnung und Entlastung Opladens durch eine neue Haupterschließungsstraße („Neue Bahnallee“) zwischen Rat-Deycks-Straße/ Rennbaumstraße (L 219) und Fixheider Straße (L 288) sowie
- die Steuerung der gewerblichen Nutzung auf dem Areal zwischen der neuen Güterzugtrasse, der Eisenbahnlinie 2730 und der Fixheider Straße, die mit der städtebaulichen Entwicklung des nbso-Projektes vereinbar ist, sind als weitere Ziele zu nennen.

Die angestrebten Ziele sollen zu einer modernen und attraktiven Entwicklung des Stadtteils Opladens führen.

Zur frühzeitigen Beteiligung im Bauleitplanverfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „neue bahnstadt opladen – Westseite“ wird ein Vorentwurf vorgestellt.

Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ im Parallelverfahren durchgeführt (Vorlage 2014/0185) auf-

gestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die seinerzeit favorisierte „große“ Lösung der Verlegung der Gütergleistrasse dargestellt. Aufgrund verschiedener technischer und finanzieller Restriktionen wurde eine andere Lösung der Verlegung der Gütergleistrasse in das Planfeststellungsverfahren eingebracht. Bei der im Planfeststellungsverfahren präsentierten Lösung verbleibt die Trasse des Gütergleises von Süden her kommend, bis zum Brückenbauwerk Fixheider Straße auf der vorhandenen Trasse. Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird zusätzlich zu der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich neue bahnstadt opladen – Westseite der Bereich des Bahndreieckes südlich der Fixheider Straße im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens angepasst.

Anlage/n:

Anlage_1_Planzeichnung_7_Änd_FNP_nbso_Westseite

Anlage_2_Begründung_7_Änd_FNP_nbso_Westseite