



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1305

Der Oberbürgermeister

V/61-612-7-II-61-ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.10.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	25.10.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.11.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich neue bahnstadt opladen - Westseite

- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über Stellungnahmen während der 1. öffentlichen Auslegung
- Beschluss über Stellungnahmen während der 2. öffentlichen Auslegung
- Feststellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 2: 07_Änd_208_B_II_Äußerung_01

I/B) Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 1: Bundesnetzagentur
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

I/B 2: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

I/B 3: Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09
44782 Bochum

I/B 4: WfL GmbH
Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen

I/B 5: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

I/B 6: Geologischer Dienst NRW
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

I/B 7: Eisenbahn-Bundesamt
Werkstattstraße 102
50733 Köln

I/B 8: Stadt Burscheid, Stab Stadtentwicklung, Umwelt u. Liegenschaften
Postfach 14 20
51390 Burscheid

I/B 9: PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

I/B 10: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln.

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1: 7_Änd_208_B_II_Stellungnahme_01

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1: Vodafone GmbH
D2 Park 5
40878 Ratingen

II/B 2: WfL Wirtschaftsförderung Leverkusen
Dönhoffstr. 39
51373 Leverkusen.

3. Über die während der 2. öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen III/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen III/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 3 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

III/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der 2. Öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

III/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

III/B 1: Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund

II/B 2: Vodafone GmbH
D2-Park
40878 Ratingen

III/B 3: Stadt Monheim
Postfach 10 06 61
40770 Monheim am Rhein

III/B 4: Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund

III/B 5: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Überseering 33a
22297 Hamburg

III/B 6: Stadt Burscheid
Postfach 14 20
51390 Burscheid

III/B 7: AVEA GmbH & Co. KG
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

III/B 8: Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln

III/B 9: IHK Köln
Geschäftsstelle Leverkusen / Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen.

4. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich im Bereich „neue bahnstadt opladen - Westseite“ (Anlage 4 der Vorlage und Anlage 5 der Vorlage) wird gemäß § 5 Baugesetzbuch - Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496), in Kraft getreten am 4. Juli 2015

beschlossen.

5. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung
Deppe
(gleichzeitig i. V. des Beigeordneten für
Bürger, Umwelt und Soziales)

Richrath

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2016/1305

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 Gesamtmaßnahme der nbso GmbH

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

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

Für die Entwicklung der neuen bahnstadt opladen Westseite - Quartiere wurden die Kosten im Rahmen des Gesamttestates zur Förderung beantragt. Mit Schreiben vom 25.08.2015 hat die Bezirksregierung Köln für den Realisierungsabschnitt West zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 37.397.949 € 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 11,4 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)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation

		ja	
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Entsprechend der Vorschriften des § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
	ja		

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 dieses Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite der „neuen bahnstadt opladen“.

Zur Umsetzung der Planung wird im Parallelverfahren das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 208/II „Opladen - nbso/Westseite“ durchgeführt; ein entsprechender Aufstellungsbeschluss liegt vor.

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist der Bebauungsplan Nr. 208/II - nbso/Westseite in folgende Teilbepbauungspläne aufgeteilt worden:

Nr. 208 A/II,III „Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath“ (Rechtskraft: 01.07.2015),

Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“,

Nr. 208 C/II „Opladen - nbso/Westseite - Gewerbe“.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Planung einschließlich Varianten bzw. Entwicklungsstufen wurde im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 22.01.2015 vorgestellt, erörtert und diskutiert.

Vom 06.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015 konnte der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung eingesehen und erörtert werden.

In der Bürgerversammlung wurden im wesentlichen Fragen und Anregungen zu Themen der Bebauungsplanung bzw. der späteren Bauausführung vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind 17 Antwortschreiben der Träger öffentlicher Belange eingegangen. In 7 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. Von den 10 anderen Äußerungen haben 7 Träger öffentlicher Belange Äußerungen bezogen auf die Bebauungsplanung und 3 Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum FNP-Änderungsverfahren formuliert. Vonseiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgte eine Äußerung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat am 16.02.2016 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 01.03.2016 bis einschl. 15.04.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind 12 Antwortschreiben der Träger öffentlicher Belange eingegangen. In 10 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. 2 Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum FNP-Änderungsverfahren formuliert. Vonseiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgte eine Stellungnahme.

Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Gebietes von der MK-Darstellung in die Darstellung „SO - Dienstleistung“ ist eine erneute öffentliche Auslegung notwendig geworden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat am 05.09.2016 die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Diese wurde in der Zeit vom 21.09.2016 bis einschl. 06.10.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind 12 Antwortschreiben der Träger öffentlicher Belange eingegangen. In 2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. 10 Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zum FNP-Änderungsverfahren formuliert. Vonseiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgte keine Stellungnahme.

Als nächster Verfahrensschritt im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes soll ein Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen über die Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen und der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

Da der Flächennutzungsplan durch die Bezirksregierung Köln genehmigt werden muss, ist es sinnvoll den Feststellungsbeschluss vor dem Satzungsbeschluss des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens fassen zu lassen.

Auf dieser planungsrechtlichen und politischen Grundlage ist es im Weiteren durch die nbso beabsichtigt, Investorenwettbewerbe für die einzelnen Baugebiete durchzuführen. Die jeweiligen Ergebnisse werden dann ggf. in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gesichert, soweit sich das Planungsrecht zur Umsetzung dieser Entwürfe nicht allein durch den parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes betriebenen Bebauungsplan Nr. 208 B/II herleiten lässt. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, städtebauliche und architektonische Qualitäten bei der Entwicklung und Erweiterung des Stadtteils Opladen herbeizuführen und zu gewährleisten. Auf die Vorlage Nr. 2016/1224 wird verwiesen.

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

Hinweis

Alle zur Flächennutzungsplanänderung gehörigen umweltfachlichen Gutachten (Anlagen Nrn. 6 - 18) werden nur im Ratsinformationssystem Session bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

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

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um die Vermarktung der Grundstücke ohne Zeitverzug angehen zu können, ist eine Beschlussfassung im Rahmen der Bauleitplanung noch in diesem Turnus erforderlich.

Anlage/n:

- Anlage 1 Abwägungsvorschlag frühzeitige Beteiligung
- Anlage 2 Abwägungsvorschlag 1. Offenlage
- Anlage 3 Abwägungsvorschlag 2. Offenlage
- Anlage 4 Planzeichnung 7. Änd. FNP
- Anlage 5 Begründung und Umweltbericht 7. Änd. FNP
- Anlage 6 Artenschutzrechtliche Prüfung Unterlage 16 PFV GGV (28.06.2013)
- Anlage 7 Erschütterungsgutachten Unterlage 18.2 PFV GGV (24.06.2013)
- Anlage 8 Schallgutachten Unterlage 18.1 PFV GGV (17.06.2013)
- Anlage 9_1 Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept Unterlage 20.1 PFV GGV (27.05.2013)
- Anlage 9_2 Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept Unterlage 20.1 PFV GGV (27.05.2013)
- Anlage 10 Artenschutzrechtliche Prüfung BPlan 208-A-II-III(03.01.2014)
- Anlage 11 Landschaftspflegerischen Fachbeitrag BPlan 208-A-II-III(16.12.2014)
- Anlage 12 LFB_Anhang I BPlan 208-A-II-III(16.12.2014)
- Anlage 13 LFB_Anhang II+III BPlan 208-A-II-III(16.12.2014)
- Anlage 14 Schalltechnische Untersuchung BPlan 208-A-II-III(28.08.2014)
- Anlage 15 BPlan 208-B-II Anlage 11 Immissionsgutachten Peutz
- Anlage 16 BPlan 208-B-II Anlage 8 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Anhängen
- Anlage 17 BPlan 208-B-II Anlage 12 Bodenuntersuchung Middendorf
- Anlage 18 BPlan 208-B-II Anlage 13 Einzelhandel Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel