



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1565

Der Oberbürgermeister

V/61-612-12-2016-ko/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.04.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	27.04.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	02.05.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	09.05.2017	Beratung	öffentlich

Betreff:

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "südlich Olof-Palme-Straße"
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „südlich Olof-Palme-Straße“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „südlich Olof-Palme-Straße“ wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Märtens

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage 2017/1565

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Kociok / FB 61 / 406 - 6121

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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 südlich Olof-Palme-Straße zu verwirklichen. Im Parallelverfahren wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ durchgeführt.

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

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

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten übernommen. Dies wurde in einem Planungsvertrag geregelt.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

s.o.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen (Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) im Rahmen der ca. 1,5 Jahre dauernden Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

- Planungsanlass:

Das Areal an der Olof-Palme-Straße in Leverkusen-Bürrig wurde in der Vergangenheit als Standort eines Bau- und Gartenmarktes genutzt. Die Nutzung des Baumarktes und des Gartencenters wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Die Eigentümer streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an.

- Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel - Baumarkt“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich. Im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2017/1566) wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ durchgeführt.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 88/II „Olof-Palme-Straße/Overfeldweg“ und V 4/II „Olof-Palme-Straße“ mit den eng auf die heutige Nutzung zugeschnittenen Festsetzungen von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Baumarkt und Gartenmarkt lassen es allerdings nicht zu, das Plangebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Stadt ist bestrebt, ein Brachfallen dieser Fläche zu verhindern und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu nutzen. Daher besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Für den Planbereich wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Das Planungsziel entspricht der gewerblichen Struktur der Umgebung entlang der Olof-Palme-Straße und am Overfeldweg. Dabei soll das künftige Nutzungsspektrum soweit flexibel gehalten werden, wie es mit den städtischen Zielsetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten und der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Lagen vereinbar ist. Eine Fortführung als Handelsstandort ist auf Grund der bisherigen Funktion in einem eng begrenzten Rahmen vorstellbar.

- Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurde am 23.01.2017 der Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan gefasst (Vorlage Nr. 2016/1386); dieser wurde am 27.03.2017 öffentlich bekannt gemacht. Gleiches gilt für den parallel betriebenen Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig -südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“.

- Weiteres Vorgehen

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines Aushangs werden die Ziele und Inhalte 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 nächster Verfahrensschritt vorgelegt. Zeitgleich wird die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) eingeholt.

Die EVL prüft derzeit in einer internen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, ob die Entwicklung einer Teilfläche des benachbarten EVL-Grundstückes (ehemals als Stellplatzfläche des Bau- und Gartenmarktes genutzt) für die Ansiedlung von Gewerbe in Frage kommen kann. Eine Erweiterung des Änderungsbereiches und eine Einbeziehung in das weitere Planverfahren könnten grundsätzlich erfolgen.

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

Anlage/n:

Anlage 1 Planzeichnung 12 Änderung FNP Bereich südlich Olof-Palme-Straße

Anlage 2 Begründung einschl Umweltbericht 12 Änderung FNP Bereich südlich Olof-Palme-Straße