



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1781

Der Oberbürgermeister

V/61-612-ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

31.08.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.09.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.09.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.09.2017	Beratung	öffentlich

Betreff:

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Olof-Palme-Straße"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Anlage 1 der Vorlage).
2. Dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „südlich Olof-Palme-Straße“ (Anlage 2 der Vorlage) sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichts (Anlage 3 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Flächennutzungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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 2017/1781

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.)

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.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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 Gesamtabchluss.)

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:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich Bürrig „südlich Olof-Palme-Straße“, im Stadtteil Bürrig gelegen, wird begrenzt im Norden durch die öffentliche Grünfläche zur Olof-Palme-Straße, im Westen durch die Grundstücksgrenze zum Standort der EVL, im Osten durch die öffentliche Grünfläche zum Europaring (Bundesstraße B8) und im Süden durch den Böschungsbereich der Bundesautobahn (BAB) 1.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Für das Areal des zwischenzeitlich aufgegebenen Bau- und Gartenmarktes an der Olof-Palme-Straße in Leverkusen-Bürrig streben die Eigentümer kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen an. 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 aufgrund der bisherigen Funktion in einem eng begrenzten Rahmen vorstellbar.

Verfahrensstand:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurde am 23.01.2017 der Aufstellungsbeschluss zum o. g. Änderungsverfahren 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“.

Den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 02.05.2017 gefasst (s. Vorlage Nr. 2017/1566).

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, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Vom 12.06.2017 bis einschließlich 12.07.2017 konnte der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung eingesehen und erörtert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind 22 Antwortschreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. In 13 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. In den neun anderen Äußerungen wurden im Wesentlichen Informationen über Schutzstreifen von Leitungen und Richtfunk- und Verkehrstrassen formuliert, die ihren Niederschlag in Festsetzungen im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren finden werden.

Gleiches gilt für die Problematik der Kampfmittelbeseitigung. Auch hier werden in den nachfolgenden Verfahren Hinweise aufgenommen. Äußerungen von Behörden zu Erschließungsflächen, Grundstückszuschnitten und Pachtverhältnissen bewegen sich nicht auf der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Vonseiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgten zwei gleichlautende Äußerungen, deren Inhalte sich nicht auf die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes, sondern auf die der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung beziehen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangene Äußerung des Fachbereiches Umwelt zum parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ ist unter Beachtung der Prüfungsebene des Umweltberichtes auf Stufe des Flächennutzungsplanes in die Erarbeitung des Umweltberichtes der Flächennutzungsplanänderung eingeflossen. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes kann nunmehr zur Auslegung beschlossen werden. Auf die parallel erstellte Vorlage Nr. 2017/1782 zur Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ wird verwiesen.

Weiteres Vorgehen

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Der Entwurf wird mit Begründung einschließlich des Umweltberichtes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Stellungnahme. Die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die öffentliche Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ erfolgt zeitgleich.

Nach der öffentlichen Auslegung soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zur Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss) vorgelegt werden.

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

Anlage/n:

Anlage 1 Abwägung frühzeitige Beteiligung 12 Änderung FNP Bereich südlich Olof-Palme-Str_2017-08-15

Anlage 2: Planzeichnung 12 Änderung FNP Bereich südlich Olof-Palme-Str

Anlage 3: Begründung einschl Umweltbericht 12 Änderung FNP Bereich südlich Olof-Palme-Straße