



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/2028

Der Oberbürgermeister

V/61-612-FNP-12-FB  
Dezernat/Fachbereich/AZ

03.01.18  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	18.01.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	30.01.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.02.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße"

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

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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: BUND-Leverkusen, 51377 Leverkusen

I / A 2: Bürger vom 10.07.2017, Leverkusen

I / B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I / B 1: Stadt Burscheid  
Postfach 14 20  
51300 Burscheid

- I / B 2: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutz-Mülheimer Straße 22-24  
50679 Köln
- I / B 3: Stadt Monheim  
Postfach 10 06 61  
40770 Monheim
- I / B 4: PLEdoc GmbH  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen
- I / B 5: Unitymedia NRW GmbH  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel
- I / B 6: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG  
Rheinstr. 15  
14513 Teltow
- I / B 7: E-Plus Mobilfunk GmbH  
Kriegerstr. 1D  
30161 Hannover
- I / B 8: Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen /Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen
- I / B 9: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH  
42271 Wuppertal
- I / B 10: Stadt Leichlingen  
Am Büscherhof 1,  
42799 Leichlingen
- I / B 11: Bezirksregierung Köln  
Abfallwirtschaft  
50606 Köln
- I / B 12: Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Niederlassung Köln  
Deutz-Kalker-Straße 18-26  
50679 Köln
- I / B 13: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH  
Dönhoffstraße 39  
51373 Leverkusen

- I / B 14: Bezirksregierung Düsseldorf  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf
- I / B 15: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR  
Postfach 10 11 35  
51311 Leverkusen
- I / B 16: EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
Postfach 10 11 60  
51311 Leverkusen
- I / B 17: Gascade Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel
- I / B 18: Nord-West Ölleitung GmbH  
Kolkerhofweg 120  
45478 Mülheim an der Ruhr
- I / B 19: Evonik Industries AG  
Rellinghauser Straße 1—11  
45128 Essen
- I / B 20: Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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:

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

- II / B 1: Bundesnetzagentur  
Fehrberliner Platz 3  
10707 Berlin
- II / B 2: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG  
Überseering 33a  
22297 Hamburg

II / B 3: NGN Fiber Network KG  
Hauptstr. 15  
97663 Aubstadt

II / B 4: E-Plus Service GmbH  
E-Plus-Straße 1  
40472 Düsseldorf

II / B 5: Deutsche Telekom Technik GmbH  
Ziegelleite 2-4  
95448 Bayreuth

II / B 6: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH  
42271 Wuppertal

II / B 7: Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Niederlassung Köln  
Deutz-Kalker-Straße 18-26  
50679 Köln

II / B 8: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen  
der Bundeswehr  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

II / B 9: Stadt Leverkusen  
Fachbereich 30 / Recht und Ordnung  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

II / B 10: EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
Postfach 10 11 60  
51311 Leverkusen

II / B 11: Stadt Leverkusen  
Fachbereich 32 / Umwelt  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

3. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße“ (Anlage 3 der Vorlage und Anlage 4 der Vorlage) wird gemäß § 5 Baugesetzbuch - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ), 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt

geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten  
am 11.02.2015,

beschlossen.

4. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Kociok / FB 61 / 406 - 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.)

### **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:**

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

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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliche Beteiligungsverfahren sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt worden.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
ja	ja	nein	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) A1.

### 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. 2017/2029) 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 (Vorlage Nr. 2017/1565).

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 voraussichtli-

chen 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 9 anderen Äußerungen wurden im Wesentlichen Informationen über Schutzstreifen von Leitungen und Richtfunk- und Verkehrsstrassen 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 Bebauungsplanverfahren 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.

Den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.09.2017 gefasst. Die Beteiligung fand durch Auslegung der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht zwischen dem 17.10.2017 und dem 22.11.2017 einschließlich statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind 29 Antwortschreiben der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. In 18 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. In den 11 anderen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen Informationen über Schutzstreifen von Leitungen und Richtfunk- und Verkehrsstrassen wiederholt, die ihren Niederschlag in Festsetzungen im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren finden werden. Gleiches gilt für die Problematik der Kampfmittelbeseitigung bzw. der umweltfachlichen Hinweise und Stellungnahmen. Auch hier werden in den nachfolgenden Verfahren Hinweise und Festsetzungen aufgenommen. Vonseiten der Bürgerinnen und Bürger erfolgten keine Stellungnahmen.

Der Feststellungsbeschluss der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes kann nunmehr gefasst werden. Auf die parallel erstellte Vorlage Nr. 2017/2029 zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ wird verwiesen.

Weiteres Vorgehen:

Nach dem Feststellungsbeschluss wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße“ der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung 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

Anlage 2 Abwägung öffentliche Auslegung

Anlage 3 Planzeichnung 12. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 4 Begründung und Umweltbericht 12 Änderung Flächennutzungsplan