



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2430

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-2018-17

Dezernat/Fachbereich/AZ

23.10.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	08.11.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	19.11.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

17. Änderung des Flächennutzungsplanes südlich Manforter Straße

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „südlich Manforter Straße“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Dem Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen. Gleichzeitig wird der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

Ansprechpartner / 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 ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung für die Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Des Weiteren soll Rechtsklarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum hergestellt werden.

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. Investoren 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).			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

- Planungsanlass:

Ein Investor hat eine Fläche von rd. 6.200 m² zwischen der Manforter und Körnerstraße (Flurstücke 414, 541, 408 und 490) erworben und beabsichtigt, ein weiteres Grundstück im Süden des Plangebietes (Flurstück 163) zu erwerben. Parallel dazu hat der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke Interesse an einer kompletten Neubebauung seines Areals bekundet. Investor und Eigentümer planen Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen.

- Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE*) dar. Ferner befindet sich an der Körnerstraße ein Symbol für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Das Flurstück 163 ist als Grünfläche dargestellt.

Die innerstädtische, überwiegend brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und die in der Umgebung befindliche Wohnbebauung zu arrondieren sowie um weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zu ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz bereits auf der Ebene des Städtebaus Rechnung zu tragen.

- Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden. Gleiches gilt für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“. Es soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden um anschließend die Bauleitplanentwürfe für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten.

- 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 einer Bürgerinformationsveranstaltung und eines vierwöchigen Aushangs werden die Ziele und Zwecke 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.

(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: Begründung einschl. Umweltbericht 17 Änderung Flächennutzungsplan
Bereich südl. Manforter Straße

Anlage 2: Planzeichnung 17 Änderung Flächennutzungsplan Bereich südl. Manforter
Straße