



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1583/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613.26-B8/III-Mü
Dezernat/Fachbereich/AZ

24.05.12
Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|------------|---------------|------------|
| Bürger- und Umweltausschuss | 06.06.2012 | Beratung | öffentlich |
| Bau- und Planungsausschuss | 11.06.2012 | Entscheidung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III | 21.06.2012 | Beratung | öffentlich |

Betreff:

Erweiterung des Ortsteils Kamp
- Aufstellungsbeschluss 4. Änderung Flächennutzungsplan (FNP)
- Aufstellungsbeschluss 1. Änderung und Ergänzung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kamp

Beschlussentwurf:

1. Für den Bereich „Kamp“ ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Gemarkung Lützenkirchen, Flur 41, Flurstücke 339 (Teilbereich) und 367. Die genaue Gebietsabgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.
2. Die Satzung zur Festlegung der Innenbereichsgrenzen für den Ortsteil Kamp – Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kamp vom 10.08.2007 (BS 8 Kamp) soll ergänzt und geändert werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung betrifft die Gemarkung Lützenkirchen, Flur 41, Flurstücke 339 (Teilbereich) und 367. Die genaue Gebietsabgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen:

§ 2 in Verbindung mit § 5 und § 34 Abs. 4 - 6 Baugesetzbuch (BauGB)

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

gezeichnet:
Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1583/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Müller / FB 61 / Tel. 406-6133
Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmen-
vorgaben 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).

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010
beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr.
0415/2010) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" vorgesehen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Das Planverfahren soll durch ein externes Planungsbüro durchgeführt werden. Die be-
troffenen Grundeigentümer sollen die erforderlichen Mittel dafür zur Verfügung stellen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:
(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Dem Projekt wird im Verhältnis zur Plangröße (ggf. 1 zusätzliche Baufläche) ein hoher
Verfahrensaufwand beigemessen

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:
(überschlägige Darstellung pro Jahr)

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)

Begründung:

Sachstand zum Planverfahren bzw. Planungsanlass:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kamp ist am 10.08.2007 in Kraft getreten. Die Abgrenzung der Satzung orientiert sich eng an der Darstellung des Flächennutzungsplanes, allein für den rückwärtigen Teil des Grundstücks Altenberger Straße 158 (jetzt Flurstück 367) wurde festgestellt, dass es noch gemäß § 34 BauGB am Siedlungsbereich teilnehme und wurde in den klarstellenden Teil der Satzung aufgenommen. Im Nachgang des Satzungsverfahrens baten die Eigentümer des Nachbargrundstücks 339 um Ergänzung der Satzung und Schaffung von Baurecht.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hat in seiner Sitzung am 14.12.2009 dem Bürgerantrag vom 09.03.2009 zur Schaffung von Bauland für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks entsprochen und an den zuständigen Bau- und Planungsausschuss bzw. Rat verwiesen (Vorlage Nr. 0093/2009).

Das o. g. Flurstück kann im nördlichen Teil – neben Haus Altenberger Straße 158 – gemäß § 34 BauGB (Bebauungszusammenhang) bebaut werden. Der südliche Teil hingegen (ca. 800 m²) liegt im Außenbereich und wäre potentiell mit einem Einzelgebäude zu bebauen. Baurecht ist für diese Teilfläche nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu schaffen. Ergänzungssatzungen, sind hinsichtlich ihrer Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit und geordnete städtebauliche Entwicklung vergleichbar (§ 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan gibt die städtebaulichen Ziele vor. Hier ist allerdings eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ausweitung der Satzung ist an dieser Stelle über das Entwicklungsgebot des BauGB nicht mehr gedeckt bzw. es bestünde ohne Änderung des Flächennutzungsplanes kein Planerfordernis.

Die Alternative, die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB für das gesamte Satzungsgebiet Kamp, ist in Relation zur Ergänzungsfläche unangemessen und widerspricht dem Ziel einer planerischen Zurückhaltung.

Über die Bearbeitung von Bebauungsplänen und Satzungen wird im Rahmen des Arbeitsprogrammes verbindliche Bauleitplanung befunden. Der Ergänzungs- und Änderungsantrag zur Vorlage Nr. 0415/2010 „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010 - 2011“ beauftragt die Verwaltung in 2011 eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Ergänzung der Satzung Kamp einzuleiten. Dies hat der Rat am 12.07.2010 verabschiedet. Da zwischenzeitlich eine Vielzahl von dringenden Projekten (z. B. für Kindertagesstätten, Gewerbeansiedlungen, erneute Offenlage Bahnstadt) außerhalb des Arbeitsprogrammes vorgezogen wurden, konnte erst Ende 2011 mit der inhaltlichen Arbeit begonnen werden.

Ziele der Planung:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Ergänzungsflächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft dar. Entsprechend den zu ändernden und ergänzenden Sat-

zungsausweisungen soll ein Teilbereich zusätzlich in die angrenzende Nutzungsdarstellung Dorfgebiet MD einbezogen bzw. einer Änderung zugeführt werden.

Durch die Planung kann neues Baurecht für ein (1) Wohngebäude geschaffen werden. Ein Wohngebäude kann – planungsrechtlich – gem. § 34 BauGB bereits jetzt errichtet werden. Die Frage einer gemeinsamen Erschließung für die rückwärtige Bebauung ist mit den Betroffenen erörtert worden und wird nicht weiter verfolgt, da hier kein Konsens vorliegt. Die Hinterlandgrundstücke sind jeweils über die vorderen Grundstücke ggf. über Nachbargrundstücke (Baulast/Grunddienstbarkeiten) zu erschließen.

Bisherige und weitere Planungsschritte:

Gemäß Beschluss des o. g. Arbeitsprogrammes verbindliche Bauleitplanung werden Bauleitplanverfahren nur eingeleitet, wenn die Planungsbegünstigten auch die Kosten für das Planverfahren übernehmen. Dies wird seit mehreren Jahren so praktiziert. Dies gilt analog auch für Satzungsverfahren. Allein die erstmalige Erstellung einer Satzung auf Grundlage des FNP wird aufgrund des Erfordernisses der Rechtsklarheit und zur Sicherheit für die Kanalplanung und Gebührenermittlung durch die Stadt durchgeführt.

Zur Umsetzung des Beschlusses des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden hat der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht die Aufgabenstellung sondiert und erste Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Zusätzlich sind erste Angebote von Planungsbüros für die Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Satzung eingeholt worden und diese Aufstellungsbeschlüsse erstellt worden. Die Verwaltung wird noch – sofern die Vorlage beschlossen wird – auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eine erste Grundlagensammlung und Beteiligung der Fachbereiche vornehmen, um die Aufgabenstellung und die Erforderlichkeit von Gutachten (z. B. Artenschutz, Versickerung etc.) zu klären.

Eine Weiterführung des Verfahrens ist danach abhängig von der Zusage der Planungsbegünstigten, die Kosten des Planverfahrens zu übernehmen. Hierzu liegt derzeit keine Bereitschaft vor. Die Kostenschätzungen der Planungsbüros gehen von ca. 13.000 bis 20.000 € aus. Die Summe ist – in Relation zum Plangebiet – sehr hoch, weil solche „Briefmarkenplanungen“ einen ähnlichen Arbeitsaufwand verursachen wie ein Bebauungsplan für ein kleines Baugebiet.

Eine Kostenübernahme seitens der Stadt wäre über § 82 GO nicht gedeckt, da das Planverfahren weder zwingend erforderlich, noch unabweisbar, noch unaufschiebbar ist.

Im Vorfeld wurden Einzelerörterungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt. Es ist absehbar, dass aufgrund unterschiedlicher Interessen seitens der unmittelbaren Nachbarn kein Konsens zu erzielen ist. Entsprechende Schreiben liegen der Verwaltung vor, welche zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gewertet und im Rahmen des Verfahrens durch ein Planungsbüro und der Stadt Leverkusen zu bearbeiten und auszuwerten sind.

Anlage/n:

Anlage_1a und 1b_Geltungsbereich_Änd_FNP_LPübersicht

Anlage_2_Geltungsbereich_Änd_Satzung Kamp

Anlage_3_Geltungsbereich_Änd_Katasterübersicht

Anlage_4_Geltungsbereich_Änd_Luftbildübersicht