

**Begründung zur Satzung für eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189/I  
„Elbestraße/Masurenstraße“ in Leverkusen-Rheindorf**

**1. Geltendes Planungsrecht**

Das Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ wurde mit Beschluss vom 18.01.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen aufgestellt. Der Beschluss ist ortsüblich am 12.02.2010 bekanntgemacht worden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den städtebaulichen Zielsetzungen, die mit diesem Aufstellungsbeschluss verbunden sind. Zielsetzung des Bebauungsplans ist vorrangig die Steuerung der Wohnbauentwicklung im Bereich Rheindorf-Nord sowie die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen in Rheindorf-Nord. Zudem ist die Vermeidung einer weiteren (unangemessenen) baulichen Verdichtung durch Geschosswohnungsbau sowie eine Verbesserung der Qualität der Bebauung (frei finanzierbarer Wohnungsbau, Ein- Zweifamilienhäuser) Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

Bauvoranfragen und Bauanträge werden aufgrund der gefassten städtebaulichen Zielsetzung beurteilt.

**2. Planungsziele und Bebauungsplanverfahren**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der „Sozialen Stadt Rheindorf“. Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 25.09.2006 das integrierte Handlungskonzept als Grundlage des Antrags auf Aufnahme in das Landesprogramm „Soziale Stadt NRW“ beschlossen. Die Fläche ist außerdem Bestandteil der Sanierungssatzung „Rheindorf-Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2009).

Die „Soziale Stadt NRW“ ist ein ressortübergreifendes Handlungsprogramm der Landesregierung für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf. Das Programm hat zum Ziel, in den städtischen Problemgebieten die Lebensbedingungen und die Integration durch die Mobilisierung der vorhandenen Kräfte zu verbessern. Es geht unter anderem darum, durch städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Wohnsituation, durch effektives, bürgernahes Stadtteilmanagement und durch Öffentlichkeitsarbeit die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Bewohner motiviert sind, Teil der städtischen Gemeinschaft zu bleiben, und die Quartiere selbst als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu erhalten und zu stärken. Zielsetzung ist die Attraktivierung und Aufwertung in Rheindorf-Nord. Die Stadt ist bestrebt, eine städtebaulich verträgliche Wohnentwicklung zu ermöglichen.

Um in Leverkusen-Rheindorf Festsetzungen und Beurteilungskriterien zu schaffen, die die Qualität von Neubauvorhaben bzw. die Regelungen für Geschosswohnungsbau oder Ein- und Zweifamilienhäusern steuern, hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 14.12.2009 den Anträgen Nr. 0219/2009 und Nr. 0228/2009 (17.TA) entsprochen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Mit dem am 18.01.2010 durch den Bau- und Planungsausschuss gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ ist die Zielsetzung verbunden, den planungsrechtlichen Rahmen für eine nachhaltige und angemessene städtebauliche Entwicklung festzusetzen, um den Erhalt sowie die Weiterentwicklung des Wohnstandorts Leverkusen-Rheindorf im Interesse einer sozial stabilen Bevölkerungsentwicklung zu sichern.

### **3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen**

Für das Grundstück Gemarkung Rheindorf, Flur 3, Flurstück 1594 liegt dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht eine Bauvoranfrage aus dem Jahr 2009 zur Errichtung von drei Wohngebäuden mittlerer Höhe mit 54 Wohneinheiten auf dem Eckgrundstücke Elbestraße/Masurenstraße vor. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ konnte die Bauvoranfrage zur Sicherung der Planungsziele gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden, da das beabsichtigte Bauvorhaben hinsichtlich Baumasse, überbaubarer Grundstücksfläche und Anzahl der Wohneinheiten nicht mit den Zielsetzungen des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ übereinstimmt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 189/I „Elbestraße / Masurenstraße“ erfolgte, um eine Grundlage für weitere Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch zu haben (z.B. Zurückstellung, Veränderungssperre). Ebenso war mit dem Aufstellungsbeschluss auch das Ziel verbunden, Gespräche mit Grundstückseigentümern zu beabsichtigten baulichen Planungen zu führen und städtebauliche Entwürfe als Grundlage zur Präzisierung der Ziele der Planung zu entwickeln.

Diese Gespräche wurden mit dem Antragsteller geführt mit der Zielsetzung, den eingereichten Entwurf architektonisch zu verändern sowie die Anzahl der Wohneinheiten als auch die Baumasse zu reduzieren. Hierbei erfolgte zwar eine Annäherung, letztendlich wurde jedoch kein gemeinsamer Konsens zur Reduzierung der Baumasse erzielt. Da die Zurückstellung des Bauvorhabens längstens für einen Zeitraum von zwölf Monaten erfolgen kann, ist nunmehr der Beschluss für eine Veränderungssperre unumgänglich, um die Sicherung der Bauleitplanung zu erreichen.

Um weiterhin dieses und andere Vorhaben, die die Durchführung der durch den aufgestellten Bebauungsplan beabsichtigten Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, nicht zulassen zu müssen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet notwendig.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden können. Eine derartige Ausnahme könnte z. B. zugelassen werden, wenn

das auf dem Grundstück angestrebte Bauvorhaben mit einer geringeren Dichte und weniger Wohneinheiten geplant würde, um so den städtebaulichen Zielsetzungen zu entsprechen.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Leverkusen, 27.09.10

gez.  
Lena Zlonicky