

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehem. Martin + Merkel“

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 08.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem geänderten räumlichen Geltungsbereich und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehem. Martin + Merkel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 03.01.2011 bis 07.02.2011 einschließlich stattgefunden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde von Seiten der Öffentlichkeit fristgerecht eine Stellungnahme abgegeben, die nachstehend als A1 gekennzeichnet dargestellt wird. Anschließend folgt die Stellungnahme der Verwaltung zu der eingegangenen Stellungnahme.

Aus Sicht des Unterzeichners ist die Aufgabe dieses städtebaulichen Konzepts nicht hinreichend begründet. Es stellt sich natürlich auch die Frage, ob für eine so grundlegende Änderung, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB das geeignete Verfahren ist. Unabhängig hiervon ist die Einschätzung, dass nördlich des ehemaligen Holzhandels mittelfristig keine Realisierungsmöglichkeiten für eine Bauleitplanung bestehe und die Flächen deshalb herausgenommen werden, so nicht zutreffen. Unter Ziffer 2, Ausgangslage und Problemstellung, wird ausgeführt, von der Ursprungsplanung sei abgewichen worden, auf Grund anderer Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke. Hier stellt sich zunächst die Frage, wie die planende Behörde diese Interessen ermittelt haben will. Mit dem von uns vertretenen Grundstückseigentümern, Stefan und Thomas Pohl, sind keine Gespräche geführt worden. Auch mit den Nießbrauchsberechtigten ist seitens der planenden Behörde nicht gesprochen worden. Lediglich der Investor hat in einem Gespräch den Vater der Grundstückseigentümer, Herrn Jürgen Pohl, angesprochen und gefragt, ob man bereit sei, dass rückwärtige Gartenland zu verkaufen, was dieser verneinte. Aus Sicht des Unterzeichners kann es jedoch für die Frage der Änderung des städtebaulichen Ansatzes nicht auf die Frage ankommen, ob ein bestimmter Investor alle Grundstücksflächen, die sinnvoller Weise in eine solche Bauleitplanung auf Grund des gleichgelagerten städtebaulichen Ansatzes einzubeziehen sind, erwerben kann oder nicht.

Für unsere Mandanten erklären wir, dass diese an einer baulichen Entwicklung des rückwärtigen Grundstücksbereichs ihres Grundstücks nach wie vor interessiert sind. Herr Jürgen Pohl hat seinerzeit im Rahmen der jetzt geänderten Planüberlegungen die Anregung gegeben, die seinerzeit geplante Erschließungsstraße in den Bereich der nördlichen Flächen an der Bergischen Landstraße, weiter in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu verschieben, um die bauliche Ausnutzung der angrenzenden Grundstücke leichter und ohne größeren Erschließungsaufwand sicher stellen zu könne. Diese Anregung ist offenbar insoweit Rechnung getragen worden, als dieser Erschließungsstraßenansatz jetzt weiter in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks der verbliebenen Planfläche verschoben wurde, ohne allerdings eine sachgerechte Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen.

Aus Sicht unserer Mandanten ist die jetzige Konzeption hier nur einen kurzen, städtebaulich nicht nachvollziehbaren Stich festzusetzen und die restliche Teilgrundstücksfläche bis an das Grundstück Bergische Landstraße 114 nur als Privatstraße auszulegen, planerisch nicht nachzuvollziehen. Sie blockiert die städtebaulich, auch von Seiten der planenden Gemeinde als sinnvoll und geboten ausgewiesene weitere Entwicklung, der übergroßen rückwärtigen

Grundstücksflächen im Bereich der Bergischen Landstraße und macht die weitere Entwicklung von den Entscheidungen privater Grundstückseigentümer abhängig.

Ein solches Konzept ist mit den Grundsätzen einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Es ist auch offensichtlich keine sachgerechte Abwägung zwischen den einzustellenden öffentlichen und privaten Belangen, erst Recht aber nicht zwischen den privaten Belangen des Investors und den Belangen der von uns vertretenen Grundstückseigentümern, für deren Grundstückszuschnitt sich ebenfalls eine Hinterlandbebauung aufdrängt und deren Grundstück auf der Grundlage des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses sachgerechter Weise in die Entwicklungskonzeption einbezogen war.

Sowohl in der Begründung, wie in der planerischen Konzeption, wird zudem sichtbar, dass die jetzt geplante Erschließung nur dann einen Sinn ergibt, wenn, was allein nach diesseitiger Auffassung städtebaulich sinnvoll und geboten ist, die städtebauliche Entwicklung ähnlich gestalteter Grundstücke mit großen Hinterlandflächen einbezogen wird. Bei einer solchen Konzeption ist es daher nach diesseitiger Auffassung mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar, einen Teil der sich aufdrängenden Erschließungsfläche für die anzuschließende, weitere Entwicklung im Bereich der Bergischen Landstraße als Privatstraße auszugestalten und damit die weitere Entwicklung von der Zustimmung privater Dritter abhängig zu machen.

Wir erklären für unsere Mandanten, dass diese an einer Einbeziehung ihrer Grundstücksfläche in die Bauleitplanung nachdrücklich interessiert sind. Von daher ist es weder sachgerecht, noch nachvollziehbar, durch ein beschleunigtes Verfahren das Plangebiet grundlegend umzugestalten und die sich aufdrängende städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück unserer Mandanten auszuklammern.

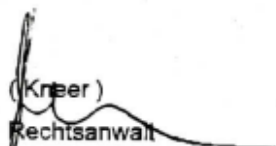
Selbstverständlich werden unsere Mandanten sich im angemessenen Umfang an dem sich ergebenden Erschließungsaufwand beteiligen, so dass auch aus diesem Grund die Ausklammerung des Grundstücks unserer Mandanten aus dem ursprünglich größer geschnittenen Plangebiet nicht nachvollzogen werden kann.

Wir regen an das Plangebiet im nördlichen Bereich der Bergischen Landstraße nicht, wie geplant, einzuschränken oder zumindest für das Grundstück unserer Mandanten die Erschließung sicher zu stellen und unter Fortführung der im Ansatz ersichtlichen Erschließungsstraße auf das Grundstück unserer Mandanten die bauliche Entwicklung des

rückwärtigen Grundstücksbereichs durch Ausweisung von drei Einfamilienhausparzellen zu ermöglichen. Unsere Mandanten sind gerne bereit, hierzu geeignete planergänzende Vorschläge einzureichen. Die derzeit vorliegende, ausschließlich den Interessen eines Investors dienenden Konzepte, rechtfertigen nach diesseitiger Auffassung weder die völlige Veränderung des Plangebiets im beschleunigten Verfahren, noch sind sie aus den mitgeteilten Gründen mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der ähnlich geschnittenen Grundstücke im Bereich dieses Teilabschnitts der Bergischen Landstraße vereinbar.

Bei einer Planänderung, wie der hier beabsichtigten, ist zumindest in ähnlicher Weise wie bei der Planaufstellung, dass ich aufdrängende Abwägungsmaterial zu sammeln und zu erfassen. Eine solche Erfassung des Abwägungsmaterials ist offensichtlich unterblieben, in dem man sich ausschließlich auf mögliche Angaben des Investors verlassen hat und mit dem betroffenen Grundstückseigentümer gar nicht erst gesprochen hat. Wären entsprechende Gespräche geführt worden, so hätte sich ergeben, dass eine soweit gehende Veränderung des Plangebietes nicht sachgerecht und geboten ist und auch andere Grundstückseigentümer, wie beispielsweise die hier vertretenen Mandanten, an der Fortführung einer sachgerechten Planung im Rahmen des ursprünglichen Plangebiets interessiert sind. Dass diese Entwicklung als städtebaulich sinnvoll und sachgerecht eingestuft wird, ergibt sich schon aus der ursprünglichen Planaufstellung und aus den in der Erschließung angedeuteten Konzepten. Von daher wäre eine Entscheidung unter Missachtung der Belange unserer Mandanten Abwägungsfehlerhaft.

Mit vorzüglicher Hochachtung


(Kneer)
Rechtsanwalt

Stellungnahme der Verwaltung zu A1

1. Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches, Abweichung vom ursprünglichen Plankonzept, Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das ursprüngliche Planungskonzept aus dem Jahr 2006 ist nicht nur hinsichtlich der Bebauung östlich der Bergischen Landstraße verändert worden, sondern auch der westliche Teil ist vollständig aus der Planung ausgenommen worden. In § 1 Abs. 3 BauGB regelt der Gesetzgeber, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zugleich wird jedoch auch klargestellt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Mit dieser gesetzlichen Regelung wird somit das „ob“, das „wann“ und das „wie“ der Planung geregelt. Grundsätzlich hat die Gemeinde dabei einen Planungsfreiraum. Es bleibt der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellen oder ändern möchte, maßgeblich dabei sind lediglich ihre städtebaulichen Vorstellungen.

Der erforderlichen städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung fehlt es in der Regel auch nicht schon deshalb, weil die Initiative einer Planung oder der Änderung einer Planung von privater Seite ausgeht und die Gemeinde darauf mit den Mitteln der Bauleitplanung reagiert. Es gibt zugleich aber auch keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen. Ebenso wenig besteht ein Anspruch auf Fortführung eines eingeleiteten Planaufstellungsverfahrens oder auf die Einbeziehung eines Grundstückes in den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Somit ist es der Gemeinde nicht verwehrt, einen Aufstellungsbeschluss auch nach der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB dahingehend zu ändern, dass der räumliche Geltungsbereich verändert wird und auch der Festsetzungsinhalt sich ändert. Im Sinne einer Konfliktbewältigung wäre eine Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches nur dann zu beanstanden, wenn dadurch städtebauliche oder immissionsschutzrechtliche Konflikte auf der Ebene des Bebauungsplanes ungelöst blieben oder durch die Planung erst hervorgerufen werden würden. Ein Bebauungsplan hat nämlich die ihm zurechenbaren Konflikte zu lösen. Dies ist jedoch bei den Planungen für den Bereich „Bergische Landstraße – ehem. Martin + Merkel“ nicht der Fall.

Aufgrund der Interessen eines Dritten darf die Gemeinde das Planungskonzept ändern, solange es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Durch die Planänderung kann im vorliegenden Fall gewährleistet werden, dass zeitnah eine Nachverdichtung des Innenbereiches stattfinden wird. Durch die Planung selbst werden keine Konflikte ausgelöst. Auch wird eine spätere planungsrechtliche Sicherung oder Neugestaltung der nördlich des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen tiefen Grundstücke nicht behindert. Einer Fortführung des ursprünglichen Planungskonzeptes, auch die Grundstücke Bergische Landstraße 112 -118 einem Bebauungsplan zuzuführen, steht durch die aktuelle Plangestaltung nichts im Wege. Dabei ist es kein Planungsfehler der Gemeinde, einzelne Grundstücke nicht im Rahmen des aktuellen Aufstellungsverfahrens Nr. 164/III einer erstmaligen städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches östlich der Bergischen Landstraße wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich des ursprünglichen Planungsraumes gewährleistet. Der Planungsraum umfasste 2006 auch die Grundstücke 112 -118 und sah die Erschließung dieser Grundstücke

über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor. Diese Fläche sollte von einer Stichstraße, die die Anbindung an die Bergische Landstraße sicherstellen sollte, abgehen. Weiterhin war die Erschließung – analog zum aktuellen Planungskonzept – der östlichen Gebäude ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant.

Die Erschließungsstraße im aktuellen Bebauungsplanentwurf Nr. 164/III ist dabei nicht als Privatstraße geplant, sondern als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Damit soll die öffentliche Verkehrsfläche den Charakter einer Mischverkehrsfläche bzw. einer Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Charakter erhalten. Somit ist über diese Erschließung auch die Anbindung weiterer Grundstücke nördlich des aktuellen räumlichen Geltungsbereiches unabhängig von der Zustimmung privater Grundstückseigentümer in Zukunft gewährleistet, wenn Planungsrecht für diesen Teil geschaffen wird. Die im Rahmen der Planaufstellung erarbeitete Ausbauplanung für die öffentliche Verkehrsfläche stellt sicher, dass auch weitere Grundstücke perspektivisch erschlossen werden können (vgl. Begründung Kapitel 4.2). Aus diesem Zusammenhang heraus wurde die Einbeziehung der Nachbargrundstücke städtebaulich neu bewertet. Anders als zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens gem. § 3 Abs 1 BauGB wird nach eingehenden Untersuchungen davon ausgegangen, dass es hinsichtlich der technischen Infrastruktureinrichtungen keiner zusätzlichen Einbindung von Nachbargrundstücken im Norden bedarf. Aufgrund der Bebauungszusammenhänge kann städtebaulich unter Einbeziehung zusätzlicher Nachbargrundstücke im Norden ein nach Lage und Beschaffenheit neuer Rahmen für einen künftigen Bebauungsplan abgesteckt werden. Es ist davon auszugehen, dass bis zur Einmündung der Straße „Am Mittelberg“ gleich gelagerte Interessen vorliegen. Es handelt sich dabei um die bauliche Nutzbarmachung der rückwärtigen Gartenflächen, die wegen ihrer Größenordnung aus heutiger Sicht ggf. einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Insofern zeichnet sich ein neuer Planungsrahmen ab, der einer zwingenden Verknüpfung mit der hier in Rede stehenden ehem. gewerblichen Brachfläche nicht bedarf und hinsichtlich der Realisierungsvoraussetzungen - auch mangels Mitwirkungsbereitschaft der Antragsteller- eine deutliche Abgrenzung zulässt.

Generell wird die Möglichkeit genutzt, durch die vorrangige Beplanung der zur unmittelbaren Umsetzung vorgesehen Brachfläche einen zusätzlichen Beitrag zur Wohnraumbereitstellung zu leisten. Die Einbeziehung von weiteren Nachbargrundstücken im Norden würde andererseits mit großer Wahrscheinlichkeit eines grundstücksordnenden Verfahrens bedürfen und die Realisierungsoption deutlich beeinflussen. Dies soll durch die Ausgrenzung der nördlichen Nachbargärten zugleich vermieden werden.

2. Änderung im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wurde der § 13a BauGB neu eingeführt. Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in § 13a Nr. 1 und 2 BauGB definierten Größen der Grundfläche nicht überschritten werden. In dem beschleunigten Verfahren gelten dabei gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

In § 13a Abs. 4 BauGB wird durch den Gesetzgeber klargestellt, dass das Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auch für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes herangezogen werden kann.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehem. Martin+ Merkel“ wurde am 18.04.2006 – vor der Einführung des § 13a BauGB – ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Aufgrund der Änderungen der Planungsziele wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 08.12.2010 entschieden, dass u. a. der räumliche Geltungsbereich verkleinert wird und dass der Bebauungsplan Nr. 164/III als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Somit wurde das Aufstellungsverfahren geändert. Dies hatte zur Folge, dass auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung auf der Basis des geänderten Planungskonzeptes verzichtet wurde.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB kommt grundsätzlich für alle Arten von Bebauungsplänen in Frage, nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung oder Ergänzung. Es ist der planenden Gemeinde nicht verwehrt, durch einen Beschluss die Art des Aufstellungsverfahrens den geänderten gesetzlichen Regelungen anzupassen.

Ferner enthält das Baugesetzbuch keine inhaltliche Einschränkung, bei welcher Art von Änderungen oder Neuaufstellungen von Bebauungsplänen das Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung finden kann. Daher ist es als grundsätzlich geeignet anzusehen, um die Planungsabsichten zu realisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird nicht stattgegeben

ÜBERSICHT zu A1

