



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0057/2009

Der Oberbürgermeister

V/61-613-Aufh **7/62-referendar/dri**
Dezernat/Fachbereich/AZ

16.10.09
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	16.11.2009	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 7/62 "Gustav-Heinemann-Straße (Manforter Straße und Bahnstraße)" in Leverkusen-Manfort
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(Diese Vorlage ersetzt die bisherige Vorlage Nr. BP 103/16.TA)

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans wird in der vorliegenden Fassung **zugestimmt**.
2. Die **Öffentlichkeit** ist frühzeitig an der Planung zu **beteiligen**. Die Beteiligung ist in Form eines öffentlichen Aushangs der Planunterlagen inklusive der Begründung für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen.

Rechtsgrundlage: Die Beteiligung erfolgt auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB - sowie von Ziffer 2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 05.12.1994 beschlossenen Richtlinie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Bürger).

Die Bezirksvertretungen für die Stadtbezirke I und III haben zur Ursprungsvorlage Nr. BP 103/16. TA bereits am 21.09.2009 und 24.09.2009 eine einstimmige Empfehlung an den Bau- und Planungsausschuss abgegeben.

gezeichnet:

Mues

Bestandteile dieser Vorlage sind folgende Anlagen:

Anlage 1	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7/62
Anlage 2	Auszug Bebauungsplanübersicht
Anlage 3	<u>Vorentwurf der Begründung zum Aufhebungsverfahren</u> des Bebauungsplans Nr. 7/62 inklusive Umweltbericht (für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)
Anlage 4a-h	Bebauungsplan Nr. 7/62 - Planzeichnung Teilblätter 1 - 8 (Jahr 1966)*)
Anlage 5	Bebauungsplan Nr. 7/62 - Textliche Festsetzungen (Jahr 1966)
Anlage 6	Bebauungsplan Nr. 7/62 - Begründung (Jahr 1966)
Anlage 7	Bebauungsplan Nr. 7/62 - Begründung 1. Änderung (Jahr 2006)

*) Die Anlage 4 a-h kann nur bei den Fraktionen und Gruppen eingesehen werden.

Sachstand zum Planverfahren:

Der Bebauungsplan ist in den sechziger Jahren aufgestellt worden, um den Umbau und Ausbau der jetzigen Gustav-Heinemann-Straße (L290), damals Manforter Straße und Bahnstraße, planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ordnet die Bebauung und rückwärtige Erschließung beiderseits der Hauptverkehrsstraße. Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (09.07.1966) ist dieser mehrfach durch andere Bebauungsplanverfahren überplant und teilaufgehoben worden.

Insgesamt ist für diesen Bebauungsplan ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Aufhebung des Bebauungsplans festzustellen. Die zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans, die verkehrliche Neuordnung im Geltungsbereich, ist umgesetzt.

Seit der Planaufstellung ist in unterschiedlichem Umfang von den Festsetzungen abgewichen worden, so dass in einigen Fällen die Grundzüge der Planung nicht mehr erkennbar sind und der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion verloren hat.

Künftig soll sich das Gebiet aus dem Bestand heraus weiterentwickeln. Aus heutiger Sicht bedarf es hierzu flexiblerer Möglichkeiten etwa für Anpassungen an heutige Erfordernisse z.B. in den wohnbaulich geprägten Lagen gegenüber den damals zum Teil sehr eng gesetzten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Auch aufgrund (des Verdachts) von Bodenbelastungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorhanden oder nicht erfasst waren, besteht Handlungsbedarf.

Daher wurde vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen ein Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans am 07.04.2008 gefasst und am 08.05.2008 bekannt gemacht. Als nächster Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

An die Aufhebung eines Bebauungsplans werden identische Anforderungen gestellt wie an das Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans. Daher und auf Grund der Größe des Gebietes ist eine umfassende Untersuchung durchgeführt worden, die die Folgen der Aufhebung analysiert.

Der Vorentwurf kommt zu dem Ergebnis, dass eine städtebauliche Ordnung innerhalb des im Stadtbezirk I gelegenen Teils des Bebauungsplanes zukünftig auch über § 34 BauGB („Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ / „Einfügen in den Bestand“) gewährleistet ist. Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB in Folge der Aufhebung des Bebauungsplans wird für das Eumuco-Gelände sowie dessen Umfeld im Hinblick auf eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung identifiziert. Hierfür wurde bereits mit einem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände / Josefstraße“ ein Verfahren nach BauGB eingeleitet. Ein kleiner Teil des Plangebietes (Grünflächen nördlich und südlich der Gustav-Heinemann-Straße) befindet sich innerhalb des Stadtbezirkes III. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes sind die Flächen nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen. In Folge der Aufhebung ist keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation zu erwarten. Insbesondere die Festsetzungen des Landschaftsplanes tragen zu einer Sicherung der Freiräume bei.

Das Planverfahren ist der Kategorie „Rechtsbereinigungen“ des beschlossenen Arbeitsprogramms verbindliche Bauleitplanung zuzuordnen.

Ergänzung zum Sachstand:

Die Vorlage ersetzt die Vorlage Nr. BP 103/16.TA (ö) vom 17.08.09, die mit den obigen Ausführungen sowie den beigegefügt sieben Anlagen bereits im Gremienturnus im September 2009 mit folgendem Ergebnis vorgelegen hat:

- In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.09.2009 wurde die Vorlage mit einstimmigem Beschluss vertagt. Es wurde um eine Zusammenfassung der „Baurechte“ nach § 34 BauGB nach Wegfall des Bebauungsplans gebeten (vgl. unten).
- In der Sitzung der Bezirksvertretung I am 21.09.2009 wurde die Vorlage in Folge der Erläuterungen der Verwaltung einstimmig angenommen. Zusätzlich wurde um eine schriftliche Information über das Bebauungsplanverfahren 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ über z.d.A.Rat durch die Verwaltung gebeten.
- In der Sitzung der Bezirksvertretung III der Stadt Leverkusen am 24.09.2009 wurde die Vorlage einstimmig angenommen.

In der kommenden Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.11.2009 soll nach den erfolgten Beratungen in den Bezirksvertretungen I und III die Vorlage erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Als ergänzende Entscheidungsgrundlage sind im Folgenden die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße (Manforter Straße und Bahnstraße)“ auf die städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB zusammengefasst.

Die bislang auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 7/62 bestehenden Baurechte bleiben nach dessen Aufhebung weitestgehend erhalten. Zu diesen noch nicht ausgeschöpften Baupotenzialen, die bei einer Vorhabenbeurteilung auf Grundlage von § 34 BauGB aus heutiger Sicht weiterhin genutzt werden können, zählen

- die Errichtung von Einzelgebäuden bis hin zur Arrondierung von Blockrändern,
- die Aufstockung von - im Unterschied zur Umgebung – niedrigeren Gebäuden sowie
- die Ergänzung von Garagen.

Insbesondere bleiben weiterhin Neubaumaßnahmen an folgenden Standorten zulässig: Bismarckstraße /Am Vogelsfeldchen, Rathenastraße (südl. Straßenseite), Manforter Straße (nördl. Straßenseite), Gustav-Heinemann-Straße (östlich der Josefstraße), Gustav-Heinemann-Straße/Ecke Stixchesstraße, Infrastrukturgelände des Kindergartens Kunstfeldstraße. Auch Nachverdichtungsmöglichkeiten auf Grundlage bisheriger Festsetzungen zur Baudichte bleiben möglich (z.B. Kalkstraße).

Das gesamte Spektrum möglicher künftiger Vorhaben kann im Rahmen eines Aufhebungsverfahrens nicht abstrakt erörtert werden. Grundsätzlich sind aber im Planbereich keine negativen städtebaulichen Entwicklungen wegen der vorhandenen prägenden Umgebung zu erwarten, die bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB maßgebend ist. Außerdem bestehen zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten wegen fachrechtlicher Maßgaben (z.B. Anbauverbotszone der Autobahn nach Bundesfernstraßengesetz FStrG, Genehmigungspflichten nach DSchG) oder wegen der Eigentumsverhältnisse (z.B. Grünfläche am Mauspfad/Ecke Gustav-Heinemann-Straße und Gemeinbedarfsfläche an der Borkumstraße in städtischem Eigentum).

Bezogen auf eine mögliche unerwünschte Einzelhandelsentwicklung ist allerdings ein Planerfordernis im Bereich nördlich der Gustav-Heinemann-Straße zwischen Bundesautobahn A3 und Bahntrasse Köln-Wuppertal festzustellen. Mit dem bereits laufenden Bebauungsplanverfahren 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ wird diesem nachgekommen.

Anlage/n:

- 1__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 1_Geltungsbereich
- 2__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 2_Übersicht Bebauungspläne
- 3__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 3_AUFHEBUNG BEGRÜNDUNG
- 4__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 4_BP Planzeichnung_1bis8
- 5__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 5_BP TextlFestsetzungen
- 6__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 6_BP Begründung
- 7__BP_7_62_Aufh_ANLAGE 7_BP Begründung 1 Änd