



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1043

Der Oberbürgermeister

V/61-221/II-cre

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.03.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	07.04.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	11.04.2016	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr  
Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße".
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in Flur 6 die Flurstücke 281, 809, 810, 834, 835, 836, 837, 839, 840, 841, 842, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 1118, 1119, 1120, 1121 sowie teilweise 775, 1115, 1116, 1025 und 1060; des Weiteren in Flur 7 die Flurstücke 595, 596, 600, 620, 621, 622, 623, 624, 625 1087, 1088 sowie teilweise 615 und 883.

Die ungefähren Grenzen des Plangebietes sind in dem diesem Beschlussvorschlag zugrunde liegenden Plan im Maßstab 1:2.000 dargestellt (Anlage 1).

gezeichnet:  
Richrath

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Burau, FB 61, Tel. 0214-406-6130**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um die Erweiterung der Kreisverkehrsanlage an der Rennbaumstraße sowie deren bauliche Einfassung zu steuern.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden von der Stadt Leverkusen übernommen. Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

entfällt

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:**

(Veränderungsmitteln/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

entfällt

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

entfällt

**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.)

keine

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[nein]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja]	[nein]	[nein]	[nein]

## **Begründung:**

Das Gebiet um den Kreisverkehr Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße-Ost/Dechant-Krey-Straße/Rennbaumstraße-West in Leverkusen-Opladen ist heute unbeplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 bzw. 35 BauGB („Einfügen in den Bestand“ bzw. „Bauen im Außenbereich“).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die nordöstliche Begrenzung der Rennbaumstraße, der östlichen Begrenzung der Dechant-Krey-Straße sowie eines angeschnittenen Teiles der Grünfläche des Wiembaches,
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der südlich der Rennbaumstraße und westlich der Stauffenbergstraße befindlichen Grundstücke,
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der westlich und östlich der Stauffenbergstraße sowie nördlich der Talstraße angrenzenden Grundstücke,
- im Osten durch die östliche Grenze der südlich der Rennbaumstraße und östlich der Stauffenbergstraße gelegenen Grundstücke.

## Planungsanlass

Der Knoten Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße-Ost/Dechant-Krey-Straße/Rennbaumstraße-West wird durch einen provisorischen Kreisverkehr geregelt, der einen Durchmesser von ca. 30 m besitzt und die aktuellen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden kaum noch bewältigen kann.

Eine Verkehrszählung in 2012 hatte ergeben, dass der Kreisverkehr täglich von ca. 32.000 Kfz befahren wird. Aufgrund der vor allem durch die Sanierungen der A 1 und der A 3 hervorgerufenen Umleitungsverkehre, die auch den Streckenzug Burscheider Straße/Rennbaumstraße zusätzlich belasten, wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastung inzwischen auf ca. 35.000 Kfz/Tag angestiegen ist.

Um den immer schwieriger werdenden Verkehrsfluss aufrecht zu erhalten, ist es dringend erforderlich, eine bauliche Veränderung im Straßenraum vorzunehmen.

Zu diesem Zweck hat der Fachbereich Tiefbau drei grundsätzliche Varianten untersucht, die der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss im gleichen Turnus vorgestellt werden (siehe Vorlage Nr. 2016/0975). Die dort als Vorzugsvariante vorgestellte Planungsvariante 2 beinhaltet einen zweiten Bypass von der Stauffenbergstraße in die Rennbaumstraße-Ost, für den eine etwa 320 m<sup>2</sup> große Fläche benötigt wird, die sich bislang in Privatbesitz befindet (Anlage 2).

Entlang des Kreisverkehrs wurde in der Vergangenheit bereits vorwiegend Wohnbebauung mit teilweise drei Vollgeschossen realisiert, die sich im Nordosten und im Südosten der Rennbaumstraße als Wohnbebauung in geschlossener Bauweise darstellt. Entlang der Talstraße setzt sich die geschlossene Bebauung fort und bildet eine bauliche Raumkante zum Wiembachtal.

Direkt angrenzend an den Kreisverkehr befindet sich im Südosten jedoch ein derzeit untergenutztes Grundstück eines ehemaligen Autohandels (Rennbaumstraße 58), das mit einem eingeschossigen Präsentationsgebäude, einem Wohnhaus und einer Autowerkstatt bebaut ist. Aktuell liegt der Stadt Leverkusen eine Bauvoranfrage zu diesem fast vollständig brachgefallenen Grundstück in der Gemarkung Opladen, Flur 6 mit den

Flurstücke 834, 835 und Flur 7 mit den Flurstücken 620, 621, 622, 623, 624, 625 vor. Der Antragsteller beabsichtigt, die vorhandene Bebauung abzureißen und auf den genannten Flurstücken eine reine Wohnnutzung in Form von 3- bis 4-geschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise zu realisieren.

Südwestlich des Kreisverkehrs entlang der Rennbaumstraße befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude in offener Zeilenbauweise und nordwestlich existiert um den dort ebenfalls verlaufenden Wiembach eine größere Grünfläche, die bis an den Rennbaumweg heranreicht.

Die durch das hohe Verkehrsaufkommen zu bewältigende Lärmsituation, die anstehende Neuordnung des Verkehrs, die Lage im unbeplanten Bereich und die aktuell vorliegende Bauvoranfrage für eine Wohnnutzung in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist (Anlage 3), erzeugen bodenrechtliche Spannungen. Somit besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

### Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, den zukünftigen Kreisverkehr gestalterisch in sein Umfeld zu integrieren und die von der stark befahrenen Straße ausgehende Lärmbelastung im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen. Insbesondere die südöstlich der Rennbaumstraße am Kreisverkehr gelegenen Grundstücke sollen auf eine bauliche Nutzung hinsichtlich einer städtebaulichen Fassung der Kreisverkehrsanlage planungsrechtlich vorbereitet werden, die an der nördlichen Ecke, östlich der Dechant-Krey-Straße schon vorhanden ist. Der Bereich der Grünfläche am nördlichen Verlauf des Wiembaches soll unbebaut bleiben.

Aufgrund der verkehrlichen und der baulichen Entwicklung ist es planungsrechtlich erforderlich, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße"

- die Flächen für eine erweiterte Kreisverkehrsanlage durch ausreichend dimensionierte Festsetzungen für öffentliche Straßenverkehrsflächen zu sichern und die notwendigen Umbaumaßnahmen des Verkehrsknotens Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße-Ost/Dechant-Krey-Straße/ Rennbaumstraße-West planungsrechtlich vorzubereiten,
- auf der Grundlage eines Lärmgutachtens Baufelder und eine geeignete Bauweise festzusetzen und damit einhergehend immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen, die zur Bewältigung des vorhandenen Lärmproblems notwendig sind,
- Festsetzungen zu Art, Maß (Höhe baulicher Anlagen) und Bauweise für das Grundstück des ehemaligen Autohandels zu treffen, die der besonderen Lage an den stark lärmbelasteten Straßen im Bereich des Knotens Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße-Ost/Dechant-Krey-Straße/Rennbaumstraße-West gerecht werden und
- Festsetzungen für das Grundstück des ehemaligen Autohandels zu treffen, die auch zukünftig eine geordnete Erschließung sicherstellen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des ehemaligen Autohandels als Art der Bodennutzung bereits eine gemischte Baufläche - MI - dar (Anlage 3). Diese Darstellung wird nicht nur aus dem Bestand heraus, sondern auch vor dem Hintergrund der vorhan-

denen hohen Verkehrsbelastung von geschätzten 35.000 Kfz/Tag für erforderlich gehalten und soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

### Weiteres Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wird umgehend ortsüblich bekanntgemacht und der Fachbereich Bauaufsicht wird aufgrund des gemeindlichen Willens die aktuell vorliegende Bauvoranfrage, das Grundstück Rennbaumstraße 58 betreffend, für ein Jahr zurückstellen, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das zu bescheidende Vorhaben unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde. Zeitlich etwas versetzt wird dem Rat der Stadt Leverkusen die Satzung für eine Veränderungssperre zur Entscheidung vorgelegt, da das anstehende Bauleitplanverfahren voraussichtlich nicht im Rahmen der zwölfmonatigen Frist des § 15 BauGB abgeschlossen werden kann.

Zurzeit befindet sich die Verwaltung in intensiven Gesprächen mit dem Investor für das o. g. Vorhaben. Parallel dazu werden auf Grundlage städtebaulicher und verkehrsplannerischer Entwürfe die Planungen unter Anwendung der zuvor genannten Ziele der Bauleitplanung präzisiert und die erforderlichen Verkehrs- und Lärmgutachten eingeholt. Auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden Konzeption für einen leistungsfähigeren Kreisverkehr wird die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke zu untersuchen sein. Hierzu werden Überlegungen zur Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich des ehemaligen Autohandels, zur Geschossigkeit und der Festsetzung von Baugrenzen für Baukörper in geschlossener Bauweise entwickelt. Dabei wird untersucht, wie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklung zukünftig die Erschließung des Grundstücks Rennbaumstraße 58 erfolgen kann.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt, um eine Grundlage für die weiteren Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch zu haben (z. B. Zurückstellung, Veränderungssperre).

Die oben benannte Bauvoranfrage liegt dem Fachbereich Bauaufsicht seit dem 18.02.2016 in prüffähiger Form vor. Die Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstücks Rennbaumstraße 58 in Bezug auf die Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücksflächen für den Umbau des Kreisverkehrs als auch die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit konnten erst jetzt abgeschlossen werden, sodass nun eine besondere Dringlichkeit in Bezug auf den zu fassenden Aufstellungsbeschluss vorliegt.

Der Aufstellungsbeschluss als auch eine Veränderungssperre müssen vor dem 18.04.2016 beschlossen und bekannt gemacht werden, um die Zurückstellung des Vorhabens sowie die Veränderungssperre rechtssicher umsetzen zu können. Gelingt dies nicht rechtzeitig und wird alternativ keine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 BauGB (Zurückstellung der Bauvoranfrage auf der Grundlage eines rechtzeitig bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses) ergriffen, darf die Stadt Leverkusen gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihr Einvernehmen nicht mehr verweigern. Somit kann das Vorhaben auch nicht mehr zurückgestellt oder durch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB aufgehoben werden.

Sollte die beschriebene zeitliche Komponente nicht einzuhalten sein, wäre zu befürchten, dass die Verwirklichung des Vorhabens die Durchführung der Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Insbesondere der Ausbau des Kreisverkehrs zusammen mit einer gemischten Bebauung entsprechend dem Flächennutzungsplan ist dann eventuell nicht mehr umzusetzen.

**Anlage/n:**

221\_II\_Anlage\_1\_Geltungsbereich\_2000

221\_II\_Anlage\_2\_Vorzugsvariante

221\_II\_Anlage\_3\_FNP\_Auszug