



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1053

Der Oberbürgermeister

V/61-221/II-cre

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.03.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	11.04.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	19.04.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	02.05.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße"

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" (Anlage 1) wird gemäß
 - § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),in Verbindung mit
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496),als Satzung beschlossen.
2. Die Satzungsbegründung (Anlage 2) wird gebilligt.

gezeichnet:
Richrath

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Cremer, FB 61, Telefon 6100

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

Bauleitpläne und die Sicherung von Planungen für einen künftigen Planbereich mittels einer Veränderungssperre gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen bzw. zu erlassen, 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 sind die Planung und deren Sicherung 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)

Durch den Erlass einer Veränderungssperre entstehen außer den Personalkosten voraussichtlich keine weiteren Kosten. Die Kosten für das parallel begonnene Bauleitplanverfahren 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 Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/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]	[nein]	[nein]

Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[nein]	[nein]	[nein]

Begründung:

Sachstand zum Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wird in seiner Sitzung am 11.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/ Stauffenbergstraße" (vgl. Vorlage 2016/1043) beschließen.

Ziel des Bebauungsplanes 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 untersucht 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 insbesondere erforderlich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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 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 vorhandenen hohen Verkehrsbelastung von geschätzten 35.000 Kfz/Tag für erforderlich gehalten und soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

Anlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB

Anlass für die Satzung einer Veränderungssperre ist eine Bauvoranfrage zu einem 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 (ehemaliger Autohandel). 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. Auf der Grundlage

des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" wurde diese Voranfrage gem. § 15 BauGB zunächst zurückgestellt.

Das Gebiet der Veränderungssperre umfasst den Bereich um die vorhandene Kreisverkehrsanlage an der Rennbaumstraße, Stauffenbergstraße und Dechant-Krey-Straße in Leverkusen-Opladen. Hiervon sind folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung Opladen, Flur 6, 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 Flur 7, Flurstücke 595, 596, 600, 620, 621, 622, 623, 624, 625 1087, 1088 sowie teilweise 615 und 883.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich beim Kreisverkehr Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße um einen verkehrlich stark belasteten Verkehrsknoten in baulich integrierter Lage. Mit der Errichtung einer reinen Wohnnutzung auf dem Grundstück Rennbaumstraße 58 (ehemaliger Autohandel) würde eine sensible Nutzung an einem wichtigen Verkehrsknoten entstehen, der der Lärmproblematik nicht gerecht wird. Diese Entwicklung ist städtebaulich nicht gewünscht, zumal im Flächennutzungsplan bereits Mischbauflächen dargestellt sind.

Da aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage Wohnnutzungen zugelassen werden müssten, die die Durchführung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, ist der Erlass einer Satzung für eine Veränderungssperre nach § 14 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

Parallel werden derzeit Verhandlungen mit dem Investor geführt, um sowohl eine ortsverträgliche Bebauung zu initiieren als auch erforderliche Grundstücke für den Ausbau des unzureichenden Kreisverkehrs zu erwerben.

Wenn diese Gespräche erfolgreich abgeschlossen werden, kann die Veränderungssperre ggf. wieder aufgehoben werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Veränderungssperre muss zeitnah zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" in Kraft getreten sein, um die dort benannten Planungsziele über einen Zeitraum von 2 Jahren zu sichern, da die Zurückstellung der Bauvoranfrage auf 12 Monate befristet ist. Dieser Zeitraum wird für das anstehende Bebauungsplanverfahren aller Voraussicht nach nicht ausreichen. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit der Bauleitplanung ist der Satzungsbeschluss für die Veränderungssperre dringlich und als Nachtrag zu fassen.

Anlage/n:

221_II_VSperre_Anlage_1_Satzung

221_II_VSperre_Anlage_2_Begründung