



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2060

Der Oberbürgermeister

V/61-221/II-Bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.02.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	26.02.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Satzung für die Verlängerung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße"

Beschlussentwurf:

1. Die Satzung für die Verlängerung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" (Anlage 1 der Vorlage) wird gemäß
 - § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
als Satzung beschlossen.
2. Die Satzungs Begründung (Anlage 2 der Vorlage) 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, 406 - 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 hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" (vgl. Vorlage Nr. 2016/1043) beschlossen.

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 Wiembachs soll unbebaut bleiben.

Aufgrund der verkehrlichen und der baulichen Entwicklung ist es planungsrechtlich insbesondere erforderlich, innerhalb des Geltungsbereichs 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 die Flächen des ehemaligen Autohandels als Art der Bodennutzung bereits als Mischgebiet - MI - dar. 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 vom 13.01.2016 (Az. V2-2016-00002) zu einem fast vollständig brach gefallenen Grundstück in der Gemarkung Opladen, Flur 6 mit den Flurstücken 834, 835, und Flur 7 mit den Flurstücken 620, 621, 622, 623, 624, 625 (ehemaliger Autohandel). Der Antragsteller beabsichtigte, 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.

Diese Bauvoranfrage wurde am 21.04.2016 wegen Unvollständigkeit der Unterlagen gebührenpflichtig zurückgewiesen, woraufhin vom Antragsteller ein gerichtliches Verfahren beim Verwaltungsgericht Köln eingeleitet wurde. Die Klage wurde zwischenzeitlich zurückgenommen. Eine neue Bauvoranfrage wurde nicht gestellt.

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 ein Mischgebiet dargestellt ist.

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 Verlängerung einer Veränderungssperre nach § 14 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

Parallel sind in der Vergangenheit Verhandlungen mit dem Investor begonnen worden, 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.

Hinweis zum Beratungsverfahren

Die am 02.05.2016 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221/II „Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße“ (Vorlage Nr. 2016/1053) wurde im Amtsblatt der Stadt Leverkusen, Nr. 17 vom 04.05.2016, öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren am 03.05.2018 außer Kraft. Um eine fristgemäße Verlängerung der Veränderungssperre vornehmen zu können, muss daher der Rat am 26.02.2018 über die Verlängerung der Veränderungssperre entscheiden, um noch ein rechtzeitiges Inkrafttreten der Verlängerung der Satzung durch die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt zu gewährleisten. Eine Beschlussfassung des Rates am 07.05.2018 mit Vorberatungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 16.04.2018 und der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II am 24.04.2018 würde zu spät erfolgen.

Die notwendige Beteiligung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II hat in der Sitzung am 30.01.2018 mündlich (ohne Beratungsvorlage) stattgefunden. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II unterstützt die Verlängerung der Veränderungssperre und empfiehlt dem Rat der Stadt Leverkusen einstimmig, die Verlängerung der Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221/II „Opladen - Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße“ zu beschließen. Da die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 22.01.2018 nicht mehr erreicht werden konnte, wird diese Vorlage dem Rat der Stadt Leverkusen zur unmittelbaren Entscheidung vorgelegt.

Anlage/n:

Anlage_01_Satzung_Verl._der_Veränderungssperre

Anlage_02_Begründung_Satzung_Verl._der_Veränderungssperre