

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

1. Geltendes Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" beurteilt sich nach § 34 bzw. 35 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. „Bauen im Außenbereich“).

2. Planungsziele und Bebauungsplanverfahren

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich beim Kreisverkehr Stauffenbergstraße/Rennbaumstraße um einen verkehrlich stark belasteten Verkehrsknoten in baulich integrierter Lage, wobei die umliegende Bebauung am südöstlichen Rand teilweise brachliegt.

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 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 sollen Baufelder und eine geeignete Bauweise festgesetzt und damit einhergehend immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die zur Bewältigung des vorhandenen Lärmproblems notwendig sind. Insbesondere ist Ziel des Bauleitplanverfahrens 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.

Darüber hinaus sollen Festsetzungen für das Grundstück des ehemaligen Autohandels getroffen werden, 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 für die Aufstellung der Satzung einer Veränderungssperre ist eine Bauvoranfrage vom 13.01.2016 (Az. V2-2016-00002) 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 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.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre in diesem Fall nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Entwicklung würde der mit dem Bebauungsplan Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" verfolgten Zielsetzung widersprechen, als Art der Nutzung ein Mischgebiet o. ä. festzusetzen.

In der Vergangenheit haben intensive Gesprächen zwischen dem Investor und der Verwaltung für das o. g. Vorhaben stattgefunden. Weiterhin werden auf Grundlage städtebaulicher und verkehrsplanerischer Entwürfe die Planungen unter Anwendung der zuvor genannten Ziele der Bauleitplanung präzisiert und die erforderlichen Verkehrs- und Lärmgutachten eingeholt. Auf der Grundlage der zwischenzeitlich beschlossenen Konzeption für einen leistungsfähigeren Kreisverkehr wird die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke zu untersuchen sein.

Hierzu werden Überlegungen zur Festsetzung eines Mischgebietes o. ä. 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.

In einem nächsten Arbeitsschritt sind dann mit den Grundstückseigentümern Gespräche zu möglichen baulichen Planungen vorgesehen, insbesondere mit dem Eigentümer des Grundstücks Rennbaumweg 58 zu den Themen Abbruchmaßnahmen, Nutzungsart sowie einer möglichen Bebauung, die der Lärmproblematik gerecht wird.

Sollten Verhandlungen mit dem Investor erfolgreich abgeschlossen werden, um sowohl eine ortsverträgliche Bebauung zu initiieren als auch erforderliche Grundstücke für den Ausbau des unzureichenden Kreisverkehrs zu erwerben, kann die Veränderungssperre ggf. wieder aufgehoben werden.

3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

Für die Grundstücke Gemarkung Opladen, Flur 6, Flurstücke 834, 835 und Flur 7, Flurstücke 620, 621, 622, 623, 624 und 625 ist dem Fachbereich Bauaufsicht eine Bauvoranfrage am 13.01.2016 (Az. V2-2016-00002) vorgelegt worden. 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.

Um weiterhin diese und andere Vorhaben, die die Durchführung der durch den aufgestellten Bebauungsplan beabsichtigten Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, nicht zulassen zu müssen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet notwendig.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden können.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Für den Fall, dass nach Ablauf der Einjahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre bei besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Leverkusen, 06.02.2018

gez. Stefan Karl

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung