



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0220

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-290/III-die
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.03.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	16.04.2026	Beratung	öffentlich
Bauausschuss	20.04.2026	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	30.04.2026	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"

- Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens

Bebauungsplan Nr. 290/III "Schlebusch - nördlich der Dhünn, östlich der Felix-von-Roll-Straße, südlich der Herbert-Wehner-Straße, westlich der Gregor-Mendel-Straße (Ortsmitte)"

- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“ ist aufzuheben. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen.
Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Für das im Stadtteil Leverkusen-Schlebusch liegende Plangebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Gebiet wird grob im Osten und Süden durch die Dhünn sowie die Wohnbebauung der Gregor-Mendel-Straße, im Norden durch Herbert-Wehner-Straße und im Westen durch die Felix-von-Roll-Straße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 4 der Vorlage) zu entnehmen. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:
In Vertretung

Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> x ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> x ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> x ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 290/III „Schlebusch - nördlich der Dhünn, östlich der Felix-von-Roll-Straße, südlich der Herbert-Wehner-Straße, westlich der Gregor-Mendel-Straße (Ortsmitte)“ (Beschlusspunkt 2) liegt im Stadtteil Leverkusen-Schlebusch, Gemarkung Schlebusch, Flur 11, 12, 15, 42, 43. Es erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Wohnbebauung der Gregor-Mendel-Straße und der Dhünn im Osten und Süden, der Herbert-Wehner-Straße im Norden und der Felix-von-Roll-Straße im Westen. Über die Straßenzüge Mülheimer Straße, Willy-Brandt-Ring und den Anschluss zur Autobahn A3 über die Auffahrt Leverkusen-Zentrum ist das Gebiet örtlich bzw. überörtlich angebunden.

Das Plangebiet der Neuaufstellung ist mit wenigen Abweichungen nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“ und reicht über diesen geringfügig hinaus (Beschlusspunkt 1). Die Flächen befinden sich mit Ausnahme öffentlicher städtischer Verkehrsflächen, dem Schulareal „Kita und Grundschule Morsbroicher Straße“ sowie einer sozialen Wohnbebauung „Altenzentrum St. Elisabeth“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs in privatem Eigentum. Das Plangebiet ist ca. 29 ha groß.

Städtebauliche Ausgangssituation:

Das Plangebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 290/III „Schlebusch - nördlich der Dhünn, östlich der Felix-von-Roll-Straße, südlich der Herbert-Wehner-Straße, westlich der Gregor-Mendel-Straße (Ortsmitte)“ und auch gleichzeitig der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ präsentiert sich als gemischt genutzter zentraler Einkaufs-, Versorgungs-, Freizeit- und Wohnstandort des Stadtteils. Entlang der Bergischen Landstraße überwiegen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, die hauptsächlich in den Erdgeschosszonen angesiedelt sind. In den Obergeschossen ist die Bebauung in weiten Teilen durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bergische Landstraße übernimmt damit die Funktion der stadtteilprägenden Hauptgeschäftsstraße, einschließlich der Schlebusch Arkaden, und bildet das funktionale Rückgrat der Ortsmitte. An ihrem westlichen Ende befindet sich der Lindenplatz. Rückwärtig zur gegenüberliegenden Bebauung an der Oulustraße und durch eine Fußgängerdurchwegung zu erreichen ergänzt der Marktplatz die Hauptgeschäftslagen. Weitere bedeutende Einkaufsstandorte der Nahversorgung mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich sind das Münsters Gässchen und die Gezeliallee.

Die Oulustraße als Landesstraße L188 (Ortsdurchfahrt) quert das Plangebiet und erfüllt neben ihrer Funktion als Erschließungs- und Verbindungsstraße ebenfalls Aufgaben als Standort für gemischte Nutzungen, weist jedoch einen höheren Anteil an Verkehrsflächen und eine geringere Konzentration an Einzelhandelsnutzungen auf. Ihr kommt insbesondere eine Bedeutung für die verkehrliche Erschließung des Stadtteilzentrums sowie die Anbindung der umliegenden Wohnquartiere zu.

Die das Plangebiet umgebenden Straßenräume sind überwiegend wohnbaulich geprägt. Hier dominieren mehrgeschossige Wohngebäude, teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bauweise, mit ergänzenden wohnverträglichen Nutzungen. Diese angrenzenden Wohnbereiche stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der

Ortsmitte und profitieren von der fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote. Zum Plangebiet bzw. zu dessen unmittelbarem Umfeld zählen zudem Gemeinbedarfsflächen, insbesondere die Flächen einer Grundschule sowie einer Kindertagesstätte oder das Pfarrzentrum St. Andreas. Diese Einrichtungen stellen einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur des Stadtteils Leverkusen-Schlebusch dar und tragen wesentlich zur Nutzungsmischung sowie zur Bedeutung der Ortsmitte als sozialer und funktionaler Mittelpunkt bei.

Die städtebauliche Struktur der Schlebuscher Ortsmitte ist historisch gewachsen und entlang der Bergischen Landstraße als verdichteter, kleinteiliger Ortskern mit überwiegend geschlossener, zwei- bis viergeschossiger Bebauung ausgebildet. Die heterogene Baustruktur aus älteren Bestandsgebäuden und jüngeren Ergänzungen prägt das innerstädtische Erscheinungsbild und sichert die Funktionsmischung aus Versorgung, Wohnen und Gemeinbedarf. In den Randbereichen sowie entlang der Oulustraße geht die dichte Kernstruktur in aufgelockerte Wohnanlagen und größere Baukörper über, wodurch unterschiedliche städtebauliche Qualitäten und Entwicklungsoptionen innerhalb des Plangebiets bestehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Bergische Landstraße und die Oulustraße. Während die Bergische Landstraße in Teilbereichen als verkehrsberuhigter bzw. fußgängerorientierter Geschäftsbereich ausgebildet ist, übernimmt die Oulustraße eine zentrale Funktion für den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Die angrenzenden Wohnstraßen dienen überwiegend der inneren Erschließung der Wohngebiete und sind in ihrer Funktion dem örtlichen Verkehr untergeordnet.

Nördlich der Dhünn erstreckt sich ein zusammenhängender, siedlungsnaher Freiraum, der für die Ortsmitte von Schlebusch eine hohe städtebauliche und freiraumstrukturelle Bedeutung besitzt. Der Gewässerlauf der Dhünn bildet hierbei eine landschaftlich prägende Grünachse mit begleitenden Uferbereichen, Wegebeziehungen und Vegetationsstrukturen. Die Flächen übernehmen wichtige Funktionen für die Naherholung, den Fuß- und Radverkehr und für das lokale Biotop- und Klimasystem. Im Übergang zur bebauten Ortslage entsteht ein deutlicher Kontrast zwischen dem verdichteten, urban geprägten Ortskern und den südlich anschließenden offenen Grün- und Freiraumstrukturen. Diese tragen zur Gliederung des Siedlungsgefüges bei und stellen zugleich eine räumliche Zäsur zwischen Ortsmitte und den weiter südlichen gelegenen Siedlungs- und Landschaftsräumen dar.

Planerische Rahmenbedingungen:

Planungsrechtlich wird das Plangebiet zur östlichen Seite durch den Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch- zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ begrenzt. Westlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198/ III „Kita und Grundschule Oulustraße/Morsbroicher Straße“ und südwestlich der des Bebauungsplans Nr. 250/III „Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße“.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, legt die Flächen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Die Oulustraße wird im Regionalplan als Straße für vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Die Grünstrukturen nördlich der Dhünn sind als Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und

landschaftsorientierte Erholung, als regionaler Grünzug und Überschwemmungsbereiche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet vorwiegend als Misch- bzw. Kerngebiet im Zentrum sowie einige Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindereinrichtungen, schulische Einrichtung und Alteneinrichtungen und im Südosten sowie im Westen Wohnbauflächen dar. Die Oulustraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die großzügige Grünstruktur nördlich der Dhünn wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets entlang der Bergischen Landstraße und der Dechant-Feinstraße gilt zudem die Gestaltungssatzung „Schlebusch Ortsmitte“ vom 16.05.1986. Diese erhält örtliche Bauvorschriften zur Sicherung des Ortsbildes und regelt unter anderem Dachformen und Dachdeckungen, Dachgauben, Drempele- und Sockelhöhen sowie die Gestaltung von Fassaden, Einfriedungen, Werbeanlagen, Warenautomaten und Standorten für Abfallbehälter. Ziel der Satzung ist die Wahrung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im zentralen Bereich der Ortsmitte.

Teile des Plangebiets, insbesondere im Bereich der Dhünn und der nördlich angrenzenden Freiräume, liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans und sind dort als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen des Landschaftsplans verfolgen insbesondere das Ziel, die vorhandenen Grünflächen in ihrer ökologischen, klimatischen und landschaftsprägenden Funktion dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Der Bereich ist durch Gewässerstrukturen, begleitende Gehölzbestände sowie zusammenhängende Freiräume geprägt, denen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt die Naherholung und die klimatische Ausgleichsfunktion zukommt. Innerhalb der Grünräume nördlich der Dhünn sind darüber hinaus mehrere Naturdenkmäler festgesetzt. Diese unterliegen einem besonderen Schutzstatus und sind bei allen planerischen Überlegungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Schlebuscher Ortsmitte wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom 07.07.2025, einschließlich ihres zentralen Versorgungsbereichs, als Stadtbezirkszentrum eingestuft und übernimmt damit eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk III und im Wesentlichen für die Stadtteile Leverkusen-Schlebusch und Leverkusen-Steinbüchel. Der benannte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vom Hammerweg bis zur Herbert-Wehner-Straße und umfasst dabei die östlich der Oulustraße und westlich der Dechant-Fein-Straße liegenden Bebauungen.

Bestehendes Planungsrecht:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“, einschließlich seiner 1., 2. und 4. Änderung, legt für weite Teile des Geltungsbereichs Misch- und Kerngebiete fest. Die Wohngebiete entlang des Hammerwegs sowie entlang der Felix-von-Roll-Straße werden als reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan in den Bereichen nördlich der Dhünn umfängliche Festsetzungen zu den Grünstrukturen. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan eine großflächige Parkanlage mit Spielplatz, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft sowie den Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest.

Die Planungsziele des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans lagen vor allem in der Regelung des störenden Durchgangsverkehrs, Stadtbilderhaltung mit der Verbesserung der Wohnnutzung, Erschließung von Grundstücken, Regelungen zu nicht störenden

Handwerksbetrieben und Einzelhandelseinrichtungen, Erweiterung des Altenheims sowie die intensivere Nutzung der vorhandenen Freiflächen und der Erschließung der Freiräume. Diese Planungsziele wurden seit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in seinen wesentlichen Bestandteilen umgesetzt.

Neben den Änderungsverfahren wurden Teile des Geltungsbereichs in der Vergangenheit bereits durch kleinere Bebauungspläne überplant. Der Bebauungsplan Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“ setzt dabei eine Gemeinbedarfsfläche für Schulische Zwecke sowie Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen fest. Ein Kerngebiet sowie die angrenzende Verkehrsfläche des Münsters Gäßchen wird durch den Bebauungsplan Nr. 167/ III „Schlebusch-Karee“ geregelt. Zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 25/77/III wurden durch zwei weitere Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 285/III „Schlebusch - Zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ und Bebauungsplan Nr. 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“) für eine Gemeinbedarfsfläche und ein allgemeines Wohngebiet überplant.

Der Süden des Plangebiets ist ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet und demnach durch das Hochwasser der Dhünn stark betroffen.

Im Fall eines extremen Hochwasserereignisses (HQ extrem) wäre ein Großteil des Plangebiets überflutet. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis sind die südlichen und süd-östlichen Bebauungen trotz der größeren Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage des Geltungsbereichs stark vom Hochwasser betroffen.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Im Rahmen eines Klageverfahrens auf Erteilung einer Baugenehmigung wurde der Bebauungsplan Nr. 25/77/III vom Oberverwaltungsgericht NRW inzident überprüft. Das Urteil vom 01.10.2025 stellt durchgreifende Mängel und somit die Unwirksamkeit des Bebauungsplans fest. Mangels Normverwerfungskompetenz wurde der Bebauungsplan nicht als unwirksam erklärt und ist demnach formell weiterhin als Satzung rechtsverbindlich. Mit der Aufhebung sowie der Neuaufstellung eines Bebauungsplans soll daher der Anschein der Rechtsgeltung des Bebauungsplans Nr. 25/77/III beseitigt und eine rechtssichere und eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen sowie dauerhaft Rechtssicherheit für Verwaltung, Politik und Vorhabenträger gewährleistet werden. Eine Heilung des Bebauungsplans gemäß § 214 BauGB durch Wiederholung von Verfahrensschritten ist an dieser Stelle ausgeschlossen.

Anlass für die gleichzeitige Neuaufstellung des Bebauungsplans ist der weiterhin bestehende Steuerungsbedarf für eine qualitätsvolle, geordnete und dem Standort angemessene städtebauliche Fortentwicklung und Sicherung der Ortsmitte von Leverkusen-Schlebusch und seiner Randlagen. Das Plangebiet übernimmt als Stadtteilbezirkszentrum und mit dem festgelegten zentralen Versorgungsbereich eine besondere Funktion für den Stadtteil und ist durch eine historisch gewachsene, gemischt genutzte und kleinteilige städtebauliche Struktur geprägt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 25/77/III zur Behebung des o. g. Mangels ist davon auszugehen, dass eine alleinige Steuerung auf der Basis der bauplanungsrechtlichen planersetzenden Grundlagen von § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) und § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) für diesen Stadtraum nicht ausreichend ist. Die inhaltliche Ausrichtung des

nun vorgelegten Aufstellungsbeschlusses knüpft in Teilen und auf heutiger Rechtsgrundlage an die damaligen städtebaulichen Zielsetzungen an.

Im Fokus der planerischen Steuerung werden die Sicherung und Fortentwicklung der städtebaulichen Strukturen des Stadtteilzentrums, der Erhalt des charakteristischen Ortsbildes sowie die funktionsgerechte Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur stehen. Dabei sind insbesondere die Zentrenfunktion mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, die Wohnnutzung in den Obergeschossen und angrenzenden Wohnstraßen sowie die Einbindung von Gemeinbedarfsflächen (insbesondere Grundschule und Kindertagesstätte) in ihrem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu berücksichtigen.

Die weiträumigen Gebietsfestsetzungen des derzeit rechtgültigen Bebauungsplans entsprechen zu weiten Teilen nicht der tatsächlichen bzw. absehbar umzusetzenden Nutzung. Insbesondere die umfängliche Ausweisung von Kerngebieten gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf Grund der heutigen Rechtsauffassung zu diesem Baugebietstyp zu überprüfen sein (s.o.) und geeignete Baugebiete der Baunutzungsverordnung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation und Zielsetzungen für die gemischten zentralen Geschäftslagen einschließlich des Erhalts der Wohnnutzungen vor allem ab dem 1. Obergeschoss oder für die Steuerung großflächiger Einzelhandelsstandorte zu wählen sein.

Ein wesentliches Planungsanliegen ist zudem die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Einklang mit dem städtischen Einzelhandelskonzept sowie dessen Fortschreibung vom 07.07.2025. Darüber hinaus besteht ein Steuerungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit und räumlichen Verortung von Vergnügungsstätten gemäß des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen vom 09.07.2018, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit sowie Attraktivität der Ortsmitte dauerhaft zu sichern.

Weiterhin sind heutige Belange der Klimaanpassung (u. a. Hitzevorsorge, Versiegelungsgrad, Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung) sowie die Sicherung bestehender Wohnnutzungen im Spannungsfeld von Hochwasserrisiken planerisch zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund möglicher Nachverdichtungsbestrebungen besteht zudem das Erfordernis, soweit geboten eine maßstäbliche und verträgliche Weiterentwicklung des Wohnens zu ermöglichen und gleichzeitig städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Ein weiteres Planerfordernis besteht in der Berücksichtigung umweltbezogener Belange innerhalb des Plangebiets. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird auch der planungsrechtliche Umgang mit den Freiräumen nördlich der Dhünn überprüft. Ziel ist demnach zu klären, inwieweit für diese überwiegend durch Grünflächen geprägten Bereiche ein zusätzlicher städtebaulicher Steuerungsbedarf im Bebauungsplan besteht oder ob die bestehenden Regelungen - insbesondere durch den Landschaftsplan sowie fachrechtliche Vorgaben beispielsweise zu Überschwemmungsgebieten und Hochwasserschutz - bereits einen ausreichenden Schutz und eine angemessene Steuerung der Flächen gewährleisten. Auf dieser Grundlage soll im weiteren Verfahren entschieden werden, ob und in welchem Umfang ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Zu den umweltbezogenen Belangen zählt unter anderem die Berücksichtigung möglicher Altlasten gemäß Altlastenerlass mittels Kennzeichnung ge-

mäß BauGB. Weiterer Prüfbedarf besteht in der Einbindung fachlicher Planungen (u. a. Schulentwicklungsplanung, Kita-Bedarfe, verkehrliche Fragestellungen).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist darüber hinaus die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld vertieft zu prüfen. Hier bestehen besondere Anforderungen an die Leistungsfähigkeit und Verträglichkeit der Verkehrsabwicklung. Ziel des Bebauungsplans ist es, die verkehrliche Erschließung des Plangebiets dauerhaft zu sichern, mögliche Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen und, soweit möglich, planungsrechtliche Maßnahmen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzubereiten.

Zielsetzungen des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 25/77/III sind somit insbesondere

- Rechtsbereinigung und Herbeiführung rechtskonformer planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Steuerung einer qualitativollen städtebaulichen Sicherung und Fortentwicklung der Ortsmitte Schlebusch (siehe unten).

Ziele und Zwecke der Planungen, vordringlich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 290/I, für das Plangebiet sind zusammenfassend:

- Sicherung und Fortentwicklung der Ortsmitte Schlebusch als funktional und städtebaulich bedeutendes Stadtteilzentrum,
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Einklang mit dem städtischen Einzelhandelskonzept sowie Sicherung der Zentrenfunktion,
- planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Vermeidung städtebaulicher Nutzungskonflikte,
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnnutzungen im Zentrum und in den angrenzenden, überwiegend wohnbaulich geprägten Straßen,
- Berücksichtigung der Gemeinbedarfsflächen (insbesondere Grundschule und Kindertagesstätte) und Sicherung ihrer Entwicklungsoptionen,
- Gewährleistung einer maßstäblichen Nachverdichtung unter Wahrung der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes,
- Integration von Klimaanpassungsbelangen sowie Belangen des Hochwasserschutzes,
- dauerhafte Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets
- Herstellung einer klaren, rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für zukünftige Entwicklungen im Plangebiet.

Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 290/III „Schlebusch - nördlich der Dhünn, östlich der Felix-von-Roll-Straße, südlich der Herbert-Wehner-Straße, westlich der Gregor-Mendel-Straße (Ortsmitte)“ begonnen werden. Die erforderliche Steuerung soll mittels Aufstellung eines Bebauungsplans nach BauGB erfolgen. Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegenzutreten zu können.

Aufgrund des gerichtlich festgestellten Mangels ist zur Rechtsbereinigung (s. o.) der Be-

bauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“ in seinem gesamten Geltungsbereich aufzuheben, daher soll gleichzeitig der Beschluss zur Aufhebung gefasst werden. Die Aufhebung erfolgt gemäß den Verfahrensvorschriften des BauGB im Regelverfahren und umfasst sämtliche Verfahrensschritte, insbesondere Einleitungsbeschluss, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB, die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die abschließende planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und den Satzungsbeschluss der Aufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine umfassende Prüfung der bisherigen Festsetzungen, einschließlich der Bewertung bislang nicht ausgeschöpfter Baupotenziale und deren städtebaulicher Erforderlichkeit.

Im weiteren Planverfahren wird auch zu überprüfen sein, inwieweit im Sinne der städtebaulichen Ordnung eine Überplanung mittels Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 290/III für den gesamten bisherigen Geltungsbereich erforderlich ist oder in Teilräumen eine Steuerung auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB ausreichend sein können. Daher kann der Geltungsbereich der Neuaufstellung im weiteren Verfahren noch Änderungen unterliegen.

In der hier vorgelegten Beschlussvorlage wird mit dem eigenständigen Aufhebungsbeschluss zum Ausdruck gebracht, dass der bisherige Bebauungsplan unabhängig von dem neu aufzustellenden Plan aufgehoben werden soll und auch bei Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans nicht wieder aufleben soll. Für die Flächen, auf die sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans erstreckt, kann das weitere Aufhebungsverfahren mit den genannten Verfahrensschritten auch in dieses integriert werden. Das förmliche Aufhebungsverfahren ist – wie oben dargelegt – aber in jedem Fall für den gesamten Geltungsbereich durchzuführen und muss – bei ggf. reduziertem Planbereich – für dann nicht von der Neuaufstellung erfasste Lagen als reines Aufhebungsverfahren durchgeführt werden.

In Abhängigkeit der künftigen Festsetzungssystematik zur Art der baulichen Nutzung insbesondere innerhalb der Flächen mit derzeitigen Kerngebietsfestsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung kann eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich werden. Dieses Bauleitplanverfahren würde zum nächsten Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 290/III „Schlebusch – nördlich der Dhünn, östlich der Felix-von-Roll-Straße, südlich der Herbert-Wehner-Straße, westlich der Gregor-Mendel-Straße (Ortsmitte)“ und auch gleichzeitig der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ wird den o. g. planerischen Fragestellungen zu einer zeitgemäßen Sicherung und Fortentwicklung der städtebaulichen Strukturen des Plangebiets nachgegangen, die Umwelt- und sonstigen Belange ermittelt und ein Vorentwurf erarbeitet. Zusätzliche Steuerungsbedarfe können sich im Laufe des Planverfahrens herausstellen. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

Prüfung der Umweltbelange:

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren ist die Ermittlung der Umweltbelange und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz, Hochwasserschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

Hinweis:

Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungsplanverfahren in Originalgröße (Anlage 4 der Vorlage) sowie alle anderen Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

2026-0220_Anlage_1_25-77-III_Aufhebung_Geltungsbereich_1-5000

2026-0220_Anlage_2_290-III_Aufstell_Geltungsbereich_1-5000

2026-0220_Anlage_4_25-77-III_Aufhebung_290_III_Aufstell_Geltungsbereiche_1-1000

2026-0220-Anlage_3_Planungsrecht_1-5000

2026-0220-Anlage_5a_25-77-III_Schlebusch_Ortsmitte_Aufhebung

2026-0220-Anlage_5b_25-77-III_Schlebusch_Ortsmitte_Aufhebung

2026-0220-Anlage_5c_25-77-III_Schlebusch_Ortsmitte_Aufhebung

2026-0220-Anlage_5d_25-77-III_Schlebusch_Ortsmitte_Aufhebung

2026-0220-Anlage_5e_25-77-III_Schlebusch_Ortsmitte_Aufhebung