

## Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung

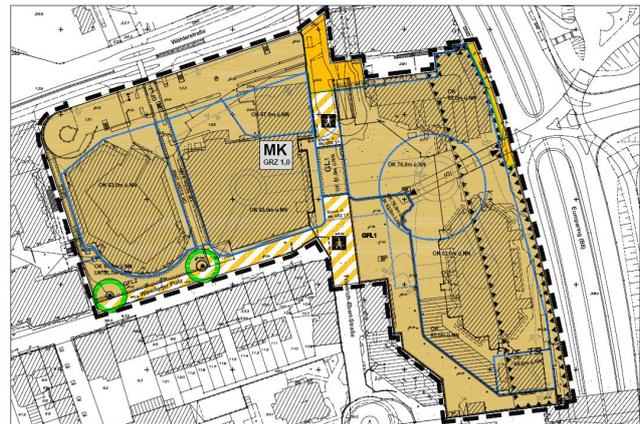
### Rückblick

Die Verbindliche Bauleitplanung baut auf den Zielen und Ergebnissen der generellen Planung auf. Dies sind der Flächennutzungsplan sowie die Handlungsprogramme Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel/Nahversorgungskonzept. Aufgabe der Bauleitplanung ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und durch die Aufnahme privater Initiativen und eigener Projekte positive Impulse für die Stadtentwicklung zu leisten.

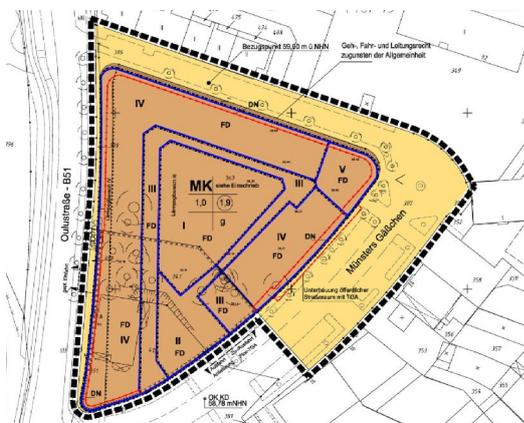
Im Arbeitsprogramm 2007 ff wurden 21 Verfahren in die Priorität I, 17 + 3 Verfahren in die Priorität II aufgenommen. Seitdem konnten 13 Verfahren in Prio I sowie 5 Planverfahren in Prio II zur Rechtskraft gebracht werden; außerdem drei dazugehörige Teilaufhebungen.

Angesichts der knappen personellen Ressourcen fand hierbei eine **Fokussierung** auf bedeutende Projekte der Stadtentwicklung und auf die Entwicklung städtischer Flächen für den Wohnungsbau statt.

Einen Schwerpunkt bildete das Thema **Einzelhandel**. Mit dem Bebauungsplan 166/I „**Rathaus und Stadtmitte**“ wurde der planungsrechtliche Rahmen für die Neukonzeption der Stadtmitte Wiesdorf geschaffen und mit dem neuen Rathaus und Einkaufszentrum wurde ein neues Kapitel aufgeschlagen.



Der B-Plan 167/III „**Schlebusch-Karree**“ ermöglichte auf dem Grundstück der evangelischen Kirche den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, das den Einzelhandelsstandort Schlebusch beleben soll und zudem noch einen



wertvollen Impuls für innerstädtisches Wohnen darstellt. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 18/II „Von-Ketteler-Straße“ konnte das Nahversorgungszentrum Bürrig-Küppersteg gestärkt und über den B-Plan 177/II die Grundlagen für die Modernisierung des Bau- und Gartencenters an der Olof-Palme-Straße geschaffen werden. Jedes dieser Projekte ermöglichte Investitionen im 7-stelligen Bereich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und nunmehr auch dem Offenlagebeschluss für den Teil „Grüne Mitte“ ist das Top-Projekt „**Neue Bahnstadt Opladen – nbs:o**“ auch hinsichtlich der Bauleitplanung in den letz-

ten Jahren mit hohem Aufwand und Arbeitseinsatz angeschoben worden (1. Änderung des FNP, B-Plan 172/II).

Im Bereich der Gewerbeentwicklung lag neben dem o. g. Thema Einzelhandel ein Schwerpunkt der bauleitplanerischen Tätigkeit auf der **Sicherung der Gewerbeflächen**. Dies erfolgte z. B. für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Fixheide (Änderung B-Plan 26b/77/II). Vor allem wurden erstmalig Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2 a Baugesetzbuch aufgestellt, die für die Gewerbeflächen in Hitdorf (B-Plan 171/I „Gewerbegebiet östlich der Langenfelder Straße“) und Wiesdorf (B-Plan 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße“) einen weitgehenden Ausschluss des Einzelhandels vorsehen. Dieses erst Anfang 2007 durch den Gesetzgeber eingeführte Instrument wird auch in Zukunft zur Absicherung der Gewerbeflächen und zum Schutz der Nahversorgung eine Rolle spielen. Die Stadt Leverkusen führt in diesem Bereich derzeit zwei Klageverfahren durch. In der Regel sind allerdings in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung einvernehmliche Lösungen möglich. Dies ist auch in vielen anderen Fällen gelungen (z. B. im Gewerbegebiet Hitdorf, Gewerbegebiet Eumuco).

Für die Aktivierung der städtischen und privaten **Wohnbauflächen** am Leimbacher Berg wurde der B-Plan 173/III „**Kandinsky-Straße**“ aufgestellt. Hier und an der Hans-Arp-Straße entstehen aufgrund der Aktivitäten des städtischen **Bodenmanagements** viele neue Einfamilienhäuser. Dazu wurden und werden über kleinere Bebauungsplanverfahren, z. B. den B-Plan „Alexanderstraße“ in Opladen, die Änderung des B-Plans „Am Neuenhof“ in Küppersteg oder den B-Plan „Von-Brentano-Straße“ in Schlebusch weitere Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zu Verfügung gestellt. Im Vordergrund der Baulandaktivierung steht der wertvolle Beitrag zur Sicherung der Einwohnerzahl der Stadt Leverkusen. Gleichzeitig wurden so auch erhebliche Grundstückserlöse realisiert, die aufgrund des Nothaushaltes einen wertvollen Beitrag zu Haushaltsentlastung lieferten, aber leider nicht zum Aufbau eines Bodenfonds genutzt werden können.



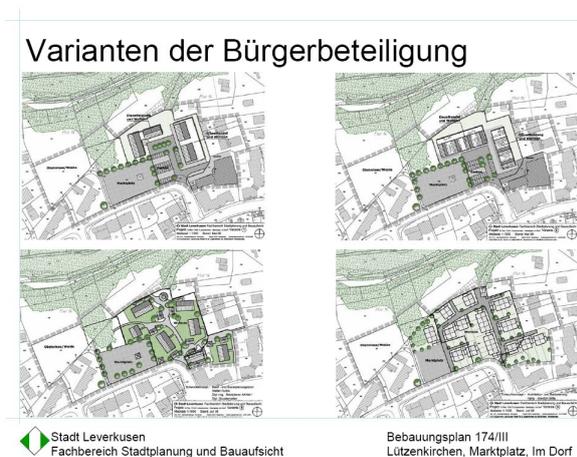
Aber auch private Wohnungsbauintiativen wurden unterstützt, so die privater Grundstückseigentümer und eines Investors, der im Baugebiet „**Pastor-Scheibler-Straße**“ in Bergisch Neukirchen hochwertige Wohngebäude realisiert hat. Insgesamt ist für den Wohnungsbaubereich zu resümieren, dass noch mehr Anstrengungen zur bauleitplanerischen Bereitstellung von hochwertigen Wohnbauflächen sinnvoll sind und

Wohnungsbauprojekte der ehemaligen Priorität II wie z. B. Lichtenburg II und der ehem. Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße in den Fokus genommen werden sollen. Gleichzeitig

sollen auch Initiativen zur Innenentwicklung („Wohnen in der Stadt“) gefördert werden – in der Regel ist hier aber nicht die Bauleitplanung das Problem.

Durch Wünsche von Bürgern, Grundstückeigentümern und den politischen Gremien sind einige kleinere Planverfahren auf den Weg gebracht bzw. durchgeführt worden. Diese dienen in der Regel der **Anpassung älterer Bebauungspläne** an sich wandelnde Bedürfnisse. Hierbei sind u. a. zu nennen die Änderungen des B-Plans 109/I „Hitdorf-Nord“ (Anlass Verschiebung der Verkehrsfläche), des B-Plans 27b/I „Burgweg“ in Rheindorf (Anlass „Villa Knöterich“), des B-Plans 106/I „Weinhäuser Straße“ in Hitdorf (Anlass Verkleinerung Verkehrsflächen) und des B-Plans 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ (Anlass Neuordnung Verkehrsflächen). In diesem Kontext sei auch die Änderung des B-Plans 33/77/II „Friedhof Quettingen“ hier: Bereich „Auf dem Bruch“ in Lützenkirchen genannt, der vor dem nächsten Verfahrensschritt steht. Die Impulse für die Stadtentwicklung, die von diesen Projekten ausgehen, sind begrenzt, aber im Rahmen einer bürgernahen Verwaltung konnten einige Probleme gelöst werden. Als Sonderprojekt der **Infrastruktur** sei noch die Änderung des B-Plans Landesgartenschau hervorzuheben, der einen Minigolf-Platz des JSL ermöglichte.

Eine weitere Pflichtaufgabe der Bauleitplanung ist es, bestehende Bebauungspläne hinsichtlich des Wandels in der Rechtsprechung und neuer Auflagen z. B. zum Umweltschutz zu überprüfen („**Rechtsbereinigung**“). Dies kann je nach Konstellation eine Änderung, eine Neuauflage und Überplanung oder eine Aufhebung des alten Planes sein. Hierbei sind z. B. die Änderung bzw. Teilauflage des B-Plans 116/I „Gewerbegebiet Hitdorf“ sowie der B-Plan 184/I „Beckers Kämpchen, Tönges Feld“ (kurz vor Satzungsbeschluss) zu nennen. Letzterer schuf z. B. die Grundlage für die Umlegung und ermöglichte die Aktivierung von Bauland für den Wohnungsbau. Aufgrund der Thematik „Umgang mit Bodenbelastungen in Bebauungsplänen“ (sog. Altlastenerlass) wird auch in Zukunft hier eine kontinuierliche Abarbeitung erforderlich sein.



Neben den Plänen, die zur Rechtskraft gebracht werden konnten, ist ein Teil der Bauleitplanung auch immer die Arbeit an Planverfahren, die nicht zum Abschluss gebracht werden können. **Ein Planverfahren ist ein dynamischer, offener Prozess.** Das Ergebnis steht nicht bereits am Anfang fest. Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in den letzten Jahren auch Vorlagen eingebracht, um Investoren und Grundstückseigentümern die Chance zu geben, Vorhaben zu ermöglichen. Planverfahren dienen nicht

der einseitigen Umsetzung von Interessen. Es ist die Stärke der **Demokratie**, dass die Bauleitplanverfahren eine gestaffelte **Bürgerbeteiligung** vorsehen und die Bürger und

vor allem die betroffenen Anwohner ein Recht darauf haben, dass ihre Anregungen gehört und alle Belange gerecht untereinander und gegeneinander **abgewogen** werden. Auch die Bürgerinformation und Erörterung der Planung vor Ort hat einen großen Stellenwert. Insgesamt sind **acht Bürgerinformationsveranstaltungen** durchgeführt worden.

Verschiedene Projekte sind auf Grund der Anregungen der Bürger zurückgestellt, sollen maßgeblich verändert, rechtlich und inhaltlich überprüft oder komplett verworfen werden. Zu nennen sind hierbei vor allem das Projekt „Lützenkirchen im Dorf“ (B-Plan 174/III), „Wohnpark Reuterstraße“ (B-Plan 181/III), „Ehem. Textar-Gelände“ (2. Änderung B-Plan 146/III), „Am Hofacker“ (B-Plan 178/I) oder auch die „Erhaltungssatzung Waldsiedlung“, die Änderung Meckhofen (B-Plan 135/III) und die Vorbereitung des B-Plans „Dynamit Nobel“ (B-Plan 179/III). Projekte wie diese zeichnen sich durch einen sehr hohen Arbeitsaufwand aus. Einige Projekte davon sollen im neuen Arbeitsprogramm nicht mehr aufgeführt werden, andere können nur weitergeführt werden, wenn konsensfähige und umsetzbare Lösungen entwickelt worden sind. Insgesamt sind Projekte dieser Art Teil unserer deutschen Planungskultur.



Die Arbeit im Rahmen der Bauleitplanung enthält neben dem Entwurf seit Jahren immer mehr auch die Aufgaben der **Moderation** und Koordination von Planungs- und Bauprozessen. Bei steigenden rechtlichen Anforderungen, schwierigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Herausforderungen des Planens in dicht besiedelten Gebieten ist auch die Mitarbeit vieler Stellen in der Bürgerschaft, der Politik und der Verwaltung sowie zahlreicher Planungsbüros und Gutachter erforderlich – an dieser Stelle sei Ihnen hiermit gedankt!

Fachbereich  
Stadtplanung und Bauaufsicht

Lena Zlonicky