

**Begründung zur Satzung  
für eine 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 („Einfügen in den Bestand 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 vorhan-

denen hohen Verkehrsbelastung von geschätzten 35.000 Kfz/Tag für erforderlich gehalten und soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

Aktuell liegt der Stadt Leverkusen eine Bauvoranfrage zu einem fast vollständig brachgefallenen Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes vor. Der Antragsteller beabsichtigt, die vorhandene Bebauung abzureißen und eine reine Wohnnutzung zu realisieren. Mit Datum vom .....2016 wurde diese Bauvoranfrage durch die Stadt Leverkusen zunächst zurückgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wären 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 festzusetzen.

Zurzeit befindet sich die Verwaltung in intensiven Gesprächen mit dem Investor für das o. g. Vorhaben. Parallel dazu 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 einer noch zu erarbeitenden Konzeption für einen leistungsfähigeren Kreisverkehr wird die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke zu untersuchen sein. Hierzu werden Überlegungen zur Festsetzung eines Mischgebietes 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.

### **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 liegt dem Fachbereich Bauaufsicht eine Bauvoranfrage vor. 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.

Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 221/II "Opladen – Kreisverkehr Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße" konnte die Bauvoranfrage zur Sicherung der Planungsziele gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden, da das beabsichtigte Bauvorhaben nicht mit den Zielsetzungen des aufgestellten Bebauungsplanes übereinstimmt.

Da die Zurückstellung der Bauvorhaben längstens für einen Zeitraum von zwölf Monaten erfolgen kann, ist der Beschluss für eine Veränderungssperre unumgänglich, um die Sicherung der Bauleitplanung zu erreichen.

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 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Leverkusen,

gez.

Petra Cremer