

Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner, Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“

- Begründung des Aufstellungsbeschlusses für das Aufhebungsverfahren -

1. Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner, Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“ wird grob durch folgende Straßenzüge begrenzt, die jeweils mit im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen:

- Dönhoffstraße im Norden,
- Montanusstraße im Westen,
- Lichstraße im Süden sowie
- Friedrich-Ebert-Straße (ehemals Kölner Straße) im Osten.

Die genaue Abgrenzung ist im Plan gemäß **Anlage 1** dargestellt.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der zentral gelegene Baublock zwischen Dönhoffstraße, Montanusstraße, Lichstraße und Friedrich-Ebert-Straße wurde in den 1970er Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 103/72 (Rechtskraft vom 15.08.1974) geplant.

Ziele der Planung waren einerseits, die bereits vorhandene Blockrandbebauung zu sichern sowie zusätzliche Expansionsmöglichkeiten u.a. für die Erdgeschossflächen für eine Geschäftsnutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte gegenüber der City C am östlichen und südlichen Blockrand ein in der Höhenentwicklung angemessenes Pendant zur City C geschaffen und dem erheblichen Parkraumdruck mit der Errichtung eines 8-geschossigen Parkhauses entgegengekommen werden. Auch eine bauliche Verbindung zur City C über den Straßenzug war an dieser Entreesituation zur Stadtmitte Wiesdorf vorgesehen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplans wurden im Grunde nicht ergriffen.

Der Bebauungsplan Nr. 128/I „Friedrich-Ebert-Straße“, für den im Jahr 1989 ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden war, überlagert den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans. Ausgenommen sind jedoch die Grundstücke des östlichen Blockrandes an der Montanusstraße sowie die Straßenverkehrsflächen.

Ziel des Bebauungsplans war es, das o.g. städtebauliche Konzept der 1970er Jahre durch eine am Bestand orientierte Entwicklung mit einer Blockrandbebauung zu ersetzen sowie zugleich eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu ermöglichen.

Auf die Stellplatzproblematik wurde mittels einer Tiefgarage reagiert. Auf Grundlage der Planreife während des Bebauungsplanverfahrens wurden die Bauvorhaben genehmigt. Ein Abschluss des Verfahrens blieb auf Grund der Vielzahl der damaligen Projekte („Wohnungsnot“) aus.

Nach Rechtskraft hätte der Bebauungsplan Nr. 128/I innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 103/72 verdrängt.

2.2 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass für das Aufhebungsverfahren ist der Steuerungsbedarf von Vergnügungsstätten in den Randlagen der City Leverkusen, der sich überwiegend auf die unbeplanten Lagen mit einer Beurteilung nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“) konzentriert. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103/72 existiert allerdings auch ein Bebauungsplan, der keine Regelungen zu Vergnügungsstätten enthält und in dessen Geltungsbereich diese Nutzungen als zulässig zu beurteilen wären. Darin besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Rechtszustand mit dem nicht abgeschlossenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128/I ist zudem nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll zugunsten einer eindeutigen Regelung behoben werden. Eine Rechtsbereinigung ist daher ein weiteres Ziel dieses Verfahrens.

Für das Plangebiet steht künftig der Erhalt der städtebaulichen Strukturen mit einer stadträumlich positiven Blockrand- und Innenhofbebauung und einem zunehmenden Begrünung des Blockinnenbereichs im Vordergrund. Anpassungen an heutige Standards sollen weiterhin erfolgen können. Die Ermöglichung zusätzlicher Verkaufsflächen durch erweiterte Erdgeschosszonen, die in beiden Bebauungsplänen vorgesehen war, erscheint aus heutiger Sicht für diesen im Innenbereich überwiegend wohnbaulich geprägten Baublock und vor dem Hintergrund des Angebotes an Einzelhandelsflächen in der City von Leverkusen nicht zwingend geboten, sollte in begrenztem Umfang aber weiterhin möglich bleiben.

Im Rahmen des Planverfahrens sind auch die Fragen der Erreichbarkeit der Tiefgarage sowie des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe (u.a. südlich gelegener Baublock) zu prüfen. Auch eine im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen erfasste Fläche ist innerhalb des Planverfahrens zu berücksichtigen.

3. Planung

Da es nicht Ziel ist, den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 103/72 wieder aufleben zu lassen und umfänglich zu ändern, und es auch nicht möglich ist, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 128/I ohne Fortführung des Verfahrens nachzuholen, soll folgendermaßen vorgegangen werden:

Nach erster Prüfung ist eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zukünftig über § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet, ein Bebauungsplan erscheint – mit

Blick auf die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen und mit Ausnahme der Steuerung von Vergnügungsstätten (vgl. unten) – nicht erforderlich.

Daher wird eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 103/72 verfolgt. Das nicht abgeschlossene Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 128/I soll voraussichtlich eingestellt werden. Mittels Durchführung eines förmlichen Planverfahrens nach BauGB zur Aufhebung wird ein rechtmäßiger Zustand erreicht werden. Dabei wird auch das nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

Nach der Aufhebung kann mit der Überplanung des Baublocks im Zuge des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 194/I „Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf – Steuerung von Vergnügungsstätten“ allein mit Festsetzungen zu diesen Nutzungen dem Planerfordernis bezogen auf die Vergnügungsstätten nachgekommen werden (vgl. Vorlage 479/2010).

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 194/I, der sich überwiegend auf die Cityrandlagen in Leverkusen-Wiesdorf erstreckt, wird daher auf diesen Baublock ausgedehnt. Damit stehen auch die planakzessorischen Instrumente des Baugesetzbuches (Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre) zur Verfügung. Der Bebauungsplan kann in diesem Abschnitt wegen seiner speziellen Form (einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) erst nach Abschluss des hier vorgesehenen Aufhebungsverfahrens zur Rechtskraft gebracht werden.

Die weiteren Verfahrensschritte sind erst nach einer umfassenden Bestandsaufnahme und Auswertung der Auswirkungen der Aufhebung möglich. Im weiteren Verfahren wird voraussichtlich auch ein Beschluss zur Einstellung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 128/I „Friedrich-Ebert-Straße“ zu fassen sein.

Leverkusen, den 25.05.2010
gez.

Lena Zlonicky