

BESTEHENDES PLANUNGSRECHT ZUR INFORMATION

Bebauungsplan Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße (Manforter Straße, Bahnstraße)“

Begründung zur 1. Änderung (Jahr 2006)

Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/62
„Gustav-Heinemann-Straße“
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

1. Geltungsbereich und Verfahren

Der Geltungsbereich des seit dem 09.07.1966 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ erstreckt sich nördlich und südlich der Gustav-Heinemann-Straße; in etwa zwischen Konrad-Adenauer-Platz im Westen und der Dhünn im Osten. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 1a zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan sollte dazu dienen, den Erwerb der Verkehrsflächen zu sichern, die zur Herstellung einer zügigen innerstädtischen Ost-West-Verbindung notwendig waren. Die zwischen den Ostbereichen der Stadt Leverkusen und dem Stadtmittebereich bestehende Verkehrsverbindung der Manforter- und Bahnstraße war durch zwei niveaugleiche Bahnübergänge so gestört, dass ein reibungsloser Verkehrsfluss nicht mehr gewährleistet war. Darüber hinaus galt es auch, die durch die Verbreiterung der Manforter- und Bahnstraße sowie durch die Herstellung der beiden Unterführungen betroffenen angrenzenden Gebiete neu zu ordnen. Größere Bereiche dieser im Jahre 1962 aufgestellten Planungen wurden bereits realisiert. Die Festsetzungen für die bebauten Bereiche sind zu großen Teilen bereits aufgehoben bzw. durch neue Bebauungspläne ersetzt worden (z.B. „Kalkstraße“, „IPL“, „Moosweg“). Für die verbliebenen Flächen ist der B-Plan allerdings weiterhin für die städtebauliche Ordnung erforderlich (z.B. bei Baulückenschließungen, Umstrukturierungen und Nutzungsänderungen).

Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann hier gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich auswirkt. Die Beteiligungsrechte der Bürger bleiben insoweit erhalten, als die öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Plans jedermann die Gelegenheit gibt, zu der Änderung seine Anregungen vorzutragen.

Da durch die Änderungen keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. eine Kommunale UVP nicht erforderlich.

2. Problemstellung und Planungsziele

Der Bebauungsplan 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ wurde in den Jahren 1962 bis 1966 aufgestellt. Damals lag die Baunutzungsverordnung 1962 zugrunde, die deshalb auch noch heute bei Anträgen Entscheidungsgrundlage ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung war die Problematik möglicher Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben noch nicht aktuell. Dies wurde erst mit der Baunutzungsverordnung 1977 formuliert und in den Gesetzestext aufgenommen.

Nach alter Rechtslage sind in Gewerbegebieten nicht nur Einzelhandelsbetriebe, sondern auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Nach der BauNVO 1977 bzw. 1990 sind diese nur noch in Kerngebieten oder in extra ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Um die Bebauungspläne der Stadt Leverkusen auf eine einheitliche Rechtsgrundlage zu stellen, sollen diese alten Pläne auf die aktuelle BauNVO 1990 umgestellt werden.

Das Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen sieht eine „gezielte, stadt- und zentrenverträgliche Entwicklung und Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf Grundlage des Räumlich-Funktionalen Konzeptes und der Schaffung von entsprechendem Bau- und Planungsrecht vor“ (R 259 / 15. TA, 2000). Zielsetzung ist es auch zentrenschädlichen Entwicklungen im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW vorzubeugen. Die Bezirksregierung verlangt die Umsetzung der Leitlinie in entsprechendes Planungsrecht. Des Weiteren ist durch das Handlungsprogramm Gewerbe und den Entwurf des Flächennutzungsplanes festgestellt worden, dass in Leverkusen Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen gesichert werden sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in den Kerngebieten oder speziell dafür ausgewiesenen Sondergebieten angesiedelt werden, um bestehende Arbeitsplätze im produzierenden Bereich bzw. den sonstigen Dienstleistungen (Büroarbeitsplätze etc.) nicht zu verdrängen. Auch sind die Gewerbegebiete mit alter BauNVO regelmäßig aufgrund Ihrer Verkehrsanbindung und Zuschnitt nicht für Ansiedlungen der o.g. Art konzipiert und erzeugen bewältigungsbedürftige Spannungen.

3. Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Vorhaben

Mit dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 finden nicht nur die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung Anwendung, sondern auch die Regelungen über

- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubaren Grundstücksflächen.

Insbesondere wird die Anrechnung des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gelten, die die Bodenversiegelung begrenzt.

Leverkusen, den

Im Auftrag

Dr. Heintz