

Begründung zur 1. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 145/ „Deichtorstraße“:

1. Planungsanlass und Inhalt

Innerhalb des Baugebietes Deichtorstraße sind Abbruchmaterialien im Boden vorhanden. Diesem Sachverhalt ist im Rahmen des Planverfahrens, dem Kaufvertrag sowie dem Erschließungsvertrag umfassend Rechnung getragen worden. Über einen Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird die Art und Weise, wie mit den Bodenbelastungen umzugehen ist, abschließend und rechtsverbindlich geregelt. Der Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit dem 29.11.2002) führt hierzu umfassend in der Begründung aus und verweist über einen Hinweis auf der Planzeichnung auf das Thema Bodenbelastung ("Gemäß den Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung müssen alle Tiefbauarbeiten fachgutachterlich begleitet werden. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist der Oberboden von Gärten und Spielplätzen zu untersuchen und ggf. auszutauschen"). Zum damaligen Zeitpunkt war der Verweis auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren ausreichend.

Die Fachbereiche Umwelt sowie Stadtplanung und Bauaufsicht haben die bis dato gängige Praxis anhand der neuen Erlasslage¹ (2005) umfassend überprüft. Bebauungspläne sollen im Sinne der planerischen Vorsorge nunmehr auch dann gekennzeichnet werden, wenn es sich bei den Bodenbelastungen nicht um Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (d.h. es geht von der Fläche eine unmittelbare Gefahr aus), sondern wie hier um Altablagerungen handelt. Die Bebauungspläne sind entsprechend zu ändern oder in Form einer Kennzeichnung zu ergänzen. Im Fall des B-Plans 184/I „Beckers Kämpchen“ war eine Änderung der Baugrenzen bzw. der WR-Fläche sowie der textlichen Festsetzungen erforderlich, weil mehrere Eigentümer betroffen sind und später eine individuelle Regelung im Baugenehmigungsverfahren möglich ist.

Das Baugebiet Deichtorstraße wird hingegen von der Stadt als Grundstückseigentümerin an einen Investor veräußert, so dass alle erforderlichen Regelungen durch das dem B-Plan nachfolgende ordnungsbehördliche Verfahren (hier: Sanierungsplan) sowie kaufvertragliche Vereinbarungen (notarielle Informationspflicht etc.) gesichert sind. In diesem Fall sieht der Erlass eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Plan vor (Hinweisfunktion). Durch die ergänzenden Erläuterungen (Anlage 2) mit Bezugnahme auf den Sanierungsplan wird dem Informationsbedürfnis der Käufer umfassend Rechnung getragen und die Stadt rechtlich abgesichert.

¹ **Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)**, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005

Der Sanierungsplan gemäß Bundesbodenschutzgesetz ist wie z.B. eine Baugenehmigung ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Da der Bebauungsplan aber als Satzung durch den Rat der Stadt beschlossen wird, ist auch eine nachträgliche Kennzeichnung, auch wenn sie vorrangig einen hinweislichen Charakter hat und die bestehenden Festsetzungen und Planinhalte nicht geändert werden, zustimmungspflichtig. Die Ergänzung der Planurkunde wird formalrechtlich einem Änderungsverfahren gleichgestellt (auch wenn sich am Bebauungsplan inhaltlich nichts ändert, s.o.).

2. Verfahren

Das Änderungsverfahren erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung ist abgesehen worden, da die Regelungen allein für die Stadt als Grundstückseigentümerin relevant sind. Die Öffentlichkeit ist mit Ausnahme des Erwerbers der Fläche nicht betroffen. Die Kennzeichnung erfolgt mit Zustimmung des Erwerbers. Derzeit werden Bebauungsplanauskünfte für diese Fläche mit dem Hinweis versehen, dass die Stadt Leverkusen plane, in Zukunft den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Hinweis ist für die Vermarktung stark abträglich und fördert eine gewisse Unsicherheit. Daher wird im Kontext von Kaufvertrag und Sanierungsplan hier eine Rechtsbereinigung durchgeführt. Auch eine Beteiligung sonstiger Behörden ist nicht erforderlich, da allein die Stadt Leverkusen (hier: FB Umwelt) für den Sanierungsplan zuständig ist. Die Ergänzung des Bebauungsplans durch eine Kennzeichnung ist hier gleichfalls abgestimmt worden. Daher kann die 1. Änderung (Ergänzung) der Satzung durch Beschluss und entsprechende Neuausfertigung und Bekanntmachung erfolgen.

Während der Kaufvertrag mit entsprechenden Rücktrittsrechten bereits abgeschlossen ist, ist das Datum des Sanierungsplans noch offen gelassen. Der Sanierungsplan befindet sich in der Detailabstimmung. Die Bekanntmachung der Satzungsergänzung erfolgt somit erst nach Wirksamkeit der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Rechtsbereinigung ist auch für den Kaufvertrag erforderlich. Ohne Rechtsbereinigung besteht ein Rücktrittsrecht. U.a. durch diese Vorlage können die Voraussetzung für kurzfristige Einnahmen aus Grundstückserlösen (Stadt/SPL) geschaffen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Eintragung der Kennzeichnung ist erforderlich, um zeitnah zur Zustimmung des Sanierungsplanes die Rechtsbereinigung des Bebauungsplanes vornehmen zu können. Der Sanierungsplan befindet sich in der Schlussabstimmung. Auf die Notwendigkeit der Rechtsbereinigung von Bebauungsplänen ist in dem im Entwurf vorliegenden Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011 verwiesen worden.