

## **Bebauungsplan Nr. 445 – 1. Änderung**

### **Planbegründung**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

#### **Inhalt:**

1. Planänderungserfordernis
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnetes Bauplanungsrecht
4. Vereinfachtes Verfahren
5. Planinhalte
  - 5.1 Verkehrsflächen
  - 5.2 Baugebiete
6. Umweltbericht
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten- und Finanzierung

## **1. Planänderungserfordernis**

Am 17.09.1997 wurde der Bebauungsplan Nr. 445 – Am Johannisberg, Kölner Straße, Alte Kölner Straße, Gleisanlagen – rechtsverbindlich. Neben einer städtebaulichen Neuordnung des zwischen o.a. Straßen und der Bahnlinie Wuppertal - Solingen gelegenen Blockbereichs war insbesondere auch die Schaffung von Bauplanungsrecht für die sogenannte „kleine Westerschließung“, einer Umgehungsstraße von Teilen der Kölner Straße, Ziel dieses Bebauungsplans.

Die für den Bau der „kleinen Westerschließung“ erforderlichen Grundstücke sind überwiegend in städtischem Eigentum, der Erwerb noch benötigter kleinerer Flächen im Kurvenbereich der Straße von privat wird zurzeit im Rahmen eines Flächentauschs verhandelt. Von dem Eigentümer der benötigten Flächen wurde im Zuge der Grundstücksverhandlungen eine Änderung des Straßenentwurfs beantragt mit dem Ziel, durch optimierte Zu- und Abfahrten eine Bewirtschaftung der vor dem Fachmarktzentrum (ehemalige Busatis-Werke) im Bebauungsplan festgesetzten privaten Stellplatzanlage durch ein Schrankensystem möglich zu machen.

Die dazu erforderliche geringfügige Änderung der Straßenführung sollte zunächst im Zuge des jüngst abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 485, das die Schaffung von Bauplanungsrecht für die westlich der Bahnlinie brachgefallenen Gleisflächen zum Ziel hatte, bauplanungsrechtlich gesichert werden. Da ein Interessenausgleich mit dem Grundstückseigentümer zum Satzungsbeschluss dieses Planes jedoch noch nicht erzielt werden konnte, wurde der zu ändernde Bereich aus dem räumlichen Geltungsbereich dieses Planes wieder herausgenommen.

Zwischenzeitlich ist der Straßenentwurf geändert und ein Einvernehmen mit dem Eigentümer über den Ausbau hergestellt. Die rechtliche Sicherung der geänderten Straßenführung wird nunmehr, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden, durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 445 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung beinhaltet neben Teilen der Verkehrsfläche der „kleinen Westerschließung“ auch eine Teilfläche des östlich angrenzenden Baugebietes sowie eine im Bebauungsplan Nr. 445 als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche. Der genaue räumliche Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem anliegenden Lageplan zu ersehen.

## **3. Übergeordnetes Bauplanungsrecht**

Die Planänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar, die Planänderung stimmt somit mit den Darstellungen des GEP überein.

## **4. Vereinfachtes Verfahren**

Die geänderte Straßenführung setzt zwar die Änderung des bestehenden Bebauungsplans voraus, jedoch werden die Grundzüge der Planung durch die Abweichung nicht berührt. Neben einer engeren Kurvenführung der „kleinen Westerschließung“ im Einmündungsbereich zur Alten Kölner Straße verbunden mit einer geringfügigen Aufweitung des Kurvenbereichs

soll auch der bisher festgesetzte begleitende Pflanzstreifen auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Fachmarktzentrums entfallen, der mit dem Eigentümer abgestimmten Zu- und Abfahrtslösung der Stellplatzanlage entgegensteht. Auch der Fortfall des Pflanzstreifens berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Die geänderte Straßenführung verbleibt weitestgehend auf den städtischen Flächen, in geringfügigem Maße betroffen sind Grundstücksflächen des o.a. privaten Eigentümers, auf dessen Wunsch hin die Änderungen des Straßenentwurfs erfolgt sind. Die Einverständniserklärung dieses Eigentümers mit der Planänderung im vereinfachten Verfahren liegt vor. Weitere von der Planänderung Betroffene gibt es nicht. Auch die weiteren in § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter den Nummern 1 und 2 genannten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor.

Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht berührt, eine Beteiligung im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 3 kann daher entfallen.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Verkehrsflächen**

In dem Bebauungsplan Nr. 445 ist die „kleine Westerschließung“ als im wesentlichen 2-spurige Straße mit einer Abbiegespur für Linksabbieger vorgesehen, die aus nördlicher Richtung kommend in die Parkierungsanlagen des Fachmarktzentrums (Parkpalette sowie ebenerdige Stellplatzanlage) einfahren wollen. Für den Parkplatz war eine gemeinsame Zu- und Abfahrt nördlich des Kurvenbereichs der neuen Erschließungsstraße vorgesehen, durch die Festsetzung einer Fläche mit Pflanzgebot und anzupflanzenden Einzelbäumen war eine Eingrünung und räumliche Trennung von Parkplatz und Straße vorgeschrieben. An eine Bewirtschaftung des privaten Parkplatzes durch ein Schrankensystem war im Zuge der Straßenplanung seinerzeit nicht gedacht.

Dieses Ansinnen wurde erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Zuge der Grundstücksverhandlungen von dem Eigentümer des Fachmarktzentrums an die Stadt hergetragen und von der Stadt im Rahmen eines Interessenausgleichs mit dem Anlieger aufgegriffen. Nach mehreren Varianten und unter geringfügiger Abweichung von der im Bebauungsplan Nr. 445 festgesetzten Straßenverkehrsfläche konnte dann eine Einigung mit dem Anlieger und Eigentümer des Einkaufszentrum über die Ausgestaltung der Straße und Organisation von Zu- und Ausfahrten des Parkplatzes herbeigeführt werden.

Änderungen ergeben sich im wesentlichen durch einen enger geführten Kurvenradius verbunden mit einer Aufweitung der Straße im Kurvenbereich, Zu- und Ausfahrten der privaten Stellplatzanlage werden getrennt angeordnet. Auf die zwingende Festsetzung eines straßenbegleitenden Pflanzstreifens auf der privaten Grundstücksfläche wurde verzichtet.

Die engere Kurvenführung der Straße findet weitgehend auf den städtischen Flächen statt, die auf der Ostseite im Innenradius der Kurve gewonnen Mehrflächen stehen als Tauschflächen für die Herstellung des privaten Parkplatzes zur Verfügung. Im Rahmen der Planänderung wird auf die frühere Festsetzung von für den Straßenausbau nicht benötigten Flächen als „Private Grünfläche“ verzichtet. Verbleibende Restflächen zwischen Straße und angrenzenden Bahnflächen verbleiben als Straßenbegleitgrün rechtlich Teil der Verkehrsfläche.

In die festgesetzte Verkehrsfläche aufgenommen ist auch Platz für einen Treppenauf- und abgang, der bei Realisierung des im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 485 festgesetzten Fußgängerstegs über die Gleistrasse hergestellt werden würde. Diese in der Flucht der Alten Kölner Straße gelegene Fußgängerbrücke soll als weiterer fußläufiger Weg neben der Gleisunterführung an den Bahnsteigen in das neue Baugebiet westlich der Bahnlinie führen.

## 5.2 Baugebiete

Bestandteil der Planänderung sind auch Teile der an die Straße angrenzenden Baugebiete, soweit auf ihnen notwendige Änderungen vorgenommen worden sind. So wurde insbesondere die für die Stellplätze ausgewiesene nicht überbaubare Grundstücksfläche des Kerngebietes 1 (MK 1) in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen, um die durch die engere Kurvenführung für die Straße nicht mehr benötigten Flächen in das Kerngebiet einbeziehen zu können. Darüber hinaus wurde der frühere straßenbegleitende Pflanzstreifen auf der Baufläche überplant und zugunsten einer Neuorganisation des Parkplatzes aufgegeben.

Einbezogen in den Änderungsbereich wurden nur die nicht überbaubaren und für Stellplätze festgesetzten Grundstücksflächen bis zu den auf dem Grundstück festgesetzten vorderen Baugrenzen, die in dem Bebauungsplan Nr. 445 getroffenen Festsetzungen für das Baugebiet gelten weiterhin bezogen auf das gesamte Baugebiet und die jeweiligen Baugrundstücke.

In dem Baugebiet MK 2 sind ebenfalls nur die nördlich der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in die Planänderung einbezogen. Hier mussten geringfügige Teilflächen des früheren Baugebietes in die geänderte Verkehrsfläche einbezogen werden, das früher festgesetzte Pflanzgebot auf den verbleibenden schmalen Vorflächen zwischen vorderer Baugrenze/Gebäude und Straßenbegrenzungslinie ist entfallen.

Geändert wurde auch die bauplanungsrechtliche Festsetzung für ein in dem Bebauungsplan Nr. 445 als „Private Grünfläche“ festgesetztes Grundstück zwischen der verbleibenden Bahnlinie und dem Baugebiet MK 2. Diese Grundstücksfläche wurde als für Bahnzwecke entbehrlich gewordene Fläche von der Stadt mit erworben und wird seit vielen Jahren provisorisch als Parkplatz genutzt. Ein Grünaufwuchs hat auf dieser Schotterfläche nicht bestanden. Mit der Festsetzung dieser Teilfläche als Kerngebiet mit der Zweckbestimmung als Fläche für Stellplätze kann eine Verpachtung dieser zunächst weiterhin in städtischen Eigentum verbleibenden Teilfläche erfolgen, auch ein späterer Verkauf dieser Flächen z.B. an die angrenzenden privaten Eigentümer zur Arrondierung der Geschäftsgrundstücke wäre damit grundsätzlich möglich.

## 6. Umweltbericht

Neue Eingriffe im Sinne von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind mit der Planänderung nicht verbunden. Auch sind durch die Planänderung keine neuen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten umweltbezogenen Schutzgüter zu erwarten. Vor der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Wie o.a. erwähnt, sind die Grundstücksflächen der geänderten Verkehrsfläche bereits weitgehend in städtischem Eigentum und werden lediglich noch geringfügige Flächen in privatem Eigentum für den Ausbau zu erwerben sein. Mit dem Eigentümer der benötigten Flächen ist eine Einigung über einen Flächentausch im Grundsatz erfolgt, die Verhandlungen stehen vor Vertragsabschluss. Die Einverständniserklärung dieses Eigentümers, auf dessen Wunsch die Änderung des Straßenentwurfs zurückgeht und der zugleich einziger Betroffener ist, mit der Planänderung liegt vor.

## **8. Kosten- und Finanzierung**

Die durch die Planänderung und den modifizierten Straßenausbau entstehenden etwaigen Mehr- oder Minderkosten wurden von dem Fachamt bezogen auf die Gesamtkosten der Straßenbaumaßnahme als unerheblich angesehen, auf eine Kostenaktualisierung der Gesamtmaßnahme wurde daher zunächst verzichtet. Eine Refinanzierung der Straßenbaumaßnahme erfolgt im Wege der gesetzlichen Erschließungsbeitragspflicht, soweit diese für Anlieger entsteht.

### Anlage:

- Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich der Planänderung