



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0086

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-242/II-VSperrre-ho

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.01.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	21.01.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	25.01.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	02.02.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	22.02.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“  
- Beschluss über eine Veränderungssperre

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020, als Satzung beschlossen.
2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:

In Vertretung des Oberbürgermeisters  
Märtens  
Stadtdirektor/Stadtkämmerer

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe



**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein			

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“, umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 76/II „Schusterinsel“ und befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, zwischen der Wupper, Düsseldorfer Straße, Bonner Straße, Kantstraße, der südöstlichen Begrenzung der südöstlichen Bebauung an der Kopernikusstraße zwischen Kantstraße und Auestraße, Kopernikusstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und der Raoul-Wallenberg-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 193.450 m<sup>2</sup>.

### Anlass:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist fehlerhaft und bedarf entsprechender Korrekturen. Unter anderem sind Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen sowie die im Bebauungsplan angegebene Geländehöhe fehlerhaft und nicht ausreichend bestimmt. Außerdem wurde im Bebauungsplan eine ungünstige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Zusätzlich zum fehlerhaften Bebauungsplan gibt es ein Baubegehren auf Wohnbebauung im Bereich der Düsseldorfer Straße, welches nicht dem Ziel des aktuellen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) und des aufzustellenden Bebauungsplanes entspricht.

Aus den oben dargelegten Gründen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ in seinem gesamten Geltungsbereich überplant werden. Dazu soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Das bestehende Gewerbegebiet Schusterinsel soll unter den Anforderungen an den Klimaschutz (Dachbegrünung, Durchgrünung des Gebietes, Vermeidung weiterer Versiegelung) gesichert und fortentwickelt werden.
- Basierend auf den Empfehlungen der Einzelhandel-, Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenkonzepte, soll eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet erfolgen. Grundlage für die Feinsteuerung bestimmter Nutzungen ist das vom Rat der Stadt Leverkusen im Jahr 2018 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept. In dem Konzept wird unter anderem folgendes Teilziel formuliert: „*Vermeidung von „Trading-Down“-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentren und der Leverkusener Gewerbegebiete*“ (CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 52).

Weiter werden im Leverkusener Gewerbeflächenkonzept folgende Empfehlungen formuliert: „*Zur Sicherstellung der verfolgten Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Leverkusen ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit besonderen Entwicklungszielen bzw. einer speziellen Zielgruppenausrichtung gezielt zu steuern*“ (CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 57).

Im Opladener Zentrum existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungsstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Ein Übergreifen auf das benachbarte Gewerbegebiet Schusterinsel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort ausnahmsweise zulässig sind. Mit der Feingliederung und dem partiellen Ausschluss der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet, speziell im Gewerbegebiet Schusterinsel, soll eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes (Trading Down-Effekt), insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden.

- Der großflächige Einzelhandel im südlichen Planbereich soll geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt ist, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anstatt Mischgebiete, Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

Die allgemeinen Wohngebiete im Ursprungsplan bleiben auch im neuen Bebauungsplan erhalten.

#### Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen bzw. um eine ungesteuerte Vergrößerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe oder Neuansiedlungen mit schädlichen Auswirkungen auf das Opladener Zentrum für die Dauer des Verfahrens zu unterbinden ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

#### Sachstand zum Planverfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ (vgl. Vorlage Nr. 2020/0085) zum Beschluss beraten.

#### Auswirkungen:

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**Anlage/n:**

Anlage\_1\_Satzungstext\_VS

Anlage\_2\_Geltungsbereich\_Veränd\_Sperre