



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0196

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-244/II-VSperrre-ho  
Dezernat/Fachbereich/AZ

06.01.2021  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
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. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“  
- Veränderungssperre

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner 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. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“.
3. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:

Richrath

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	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Umlandstraße und Kölner Straße“ befindet sich westlich des Bahnhofes im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bahnhofstraße als fußläufige Verbindung zwischen Fußgängerzone und Bahnhof Opladen bzw. neue bahnstadt opladen (nbso), im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Umlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 7 ha.

### Anlass der Aufstellung

Für ein leer stehendes Ladenlokal in der Humboldtstraße, Ecke Goethestraße, wurde ein Bauantrag zur Umnutzung in ein Wettbüro eingereicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft keine Regelungen zu Wettbüros und Vergnügungsstätten. Diese sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig. Durch ein Wettbüro in diesem rückwärtigen Bereich abseits der Fußgängerzone besteht die Gefahr einer Vorbildfunktion und weiteren Häufung von Vergnügungsstätten in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Übergreifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um ein Kerngebiet handelt.

Die in den übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele für den gegenständlichen Geltungsbereich stimmen nicht mehr mit den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, Nr. 99/II „Schillerstraße“, und Nr. 131/II „Düsseldorfer „Straße/Kölner Straße“ überein (Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere, Einzelhandel im Zentrum erhalten und stärken, Büro- und Dienstleistungssektor im zentralen Versorgungsbereich konzentrieren, Wohnfunktion stärken, Verdichtung etc.).

Eine Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2017 hat zudem gezeigt, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. OG das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Bebauungspläne im Opladener Zentrum, darunter auch die Bebauungspläne, die bisher umfangreiche Kerngebiete festsetzen, überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Das Wohnen soll hingegen durch besser geeignete Baugebiete in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden.

Zusätzlich zu den oben genannten grundlegenden Empfehlungen soll im Kreuzungsbereich Schillerstraße, Ecke „Im Hederichsfeld“ ein neues Wohnprojekt durch einen lokalen Opladener Investor (Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG - GBO) entstehen. Das Quartier ist aktuell zum größten Teil von geschlossener Blockrandbebauung geprägt, jedoch unterbrechen unbebaute Grundstücke vereinzelt den Charakter. Im Rahmen eines Neubauvorhabens soll die stadtbildprägende Blockrandbebauung aufgenommen werden und der städtebauliche Bestand mit einem Wohnquartier weiterentwickelt werden. Ein fünfgeschossiges Wohngebäude soll den Blockrand schließen und ein weiteres kleineres Wohngebäude im Blockinneren das Areal ergänzen. Die Wohngebäude sollen

insgesamt bis zu 70 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und eine Tiefgarage umfassen. Über das Planverfahren soll auch die Bebauungskonzeption abgestimmt werden.

Der Ursprungsplan setzt im betreffenden Bereich ein Kerngebiet sowie eine Grünfläche, einen Spielplatz und ein Naturdenkmal fest. Der Spielplatz wurde nie realisiert, das Naturdenkmal ist nicht mehr vorhanden. Die festgesetzten Baufenster lassen nur einen relativ kleinen, freistehenden Baukörper an der Schillerstraße zu (Bestandsbau). Der betreffende unbebaute Bereich wird heute u. a. als private Stellplatzfläche genutzt.

Aus den oben dargelegten Gründen sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### Ziel und Zweck der Planung

Basierend auf den Empfehlungen des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Stadtteilentwicklungskonzeptes soll eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet erfolgen. Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sog. Trading-Down-Effekt und fortschreitende Leerstände insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Die heutigen Kerngebiete sollen zukünftig als urbane Gebiete (MU) oder Wohngebiete (WA, WB) festgesetzt werden. Dadurch wird die Wohnfunktion im Zentrum von Opladen gestärkt. Im weiteren Verfahren soll zudem geklärt werden, inwieweit eine horizontale und vertikale Gliederung der urbanen Gebiete erfolgen kann. So kommt zum Beispiel der geschossweise Ausschluss von anderen Nutzungen als der Wohnnutzung für einige Bereiche in Betracht. Weiter soll im Bereich der Fußgängerzone durch eine Festsetzung von Ladengeschossen der Einzelhandel gestärkt werden. Zudem soll das geplante Neubauprojekt im Bereich Schillerstraße/Im Hederichsfeld durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

#### Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung und um weitere Neuansiedlungen mit schädlichen Auswirkungen auf das Opladener Zentrum für die Dauer des Verfahrens zu unterbinden, ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen.

#### Auswirkungen

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen:

- 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.

- erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**Anlage/n:**

20201123\_244\_II\_Anlage\_2\_GeltungsbereichVS

20201124\_244\_II\_Anlage\_1\_SatzungstextVS



## **S a t z u n g**

### **über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ vom 22.02.2021**

Aufgrund der §§ 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 hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 22.02.2021 die folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ und befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen der Bahnhofstraße im Norden, der Bahnallee im Osten, der Uhlandstraße im Süden und der Kölner Straße als westliche Begrenzung. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Anlage 2.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

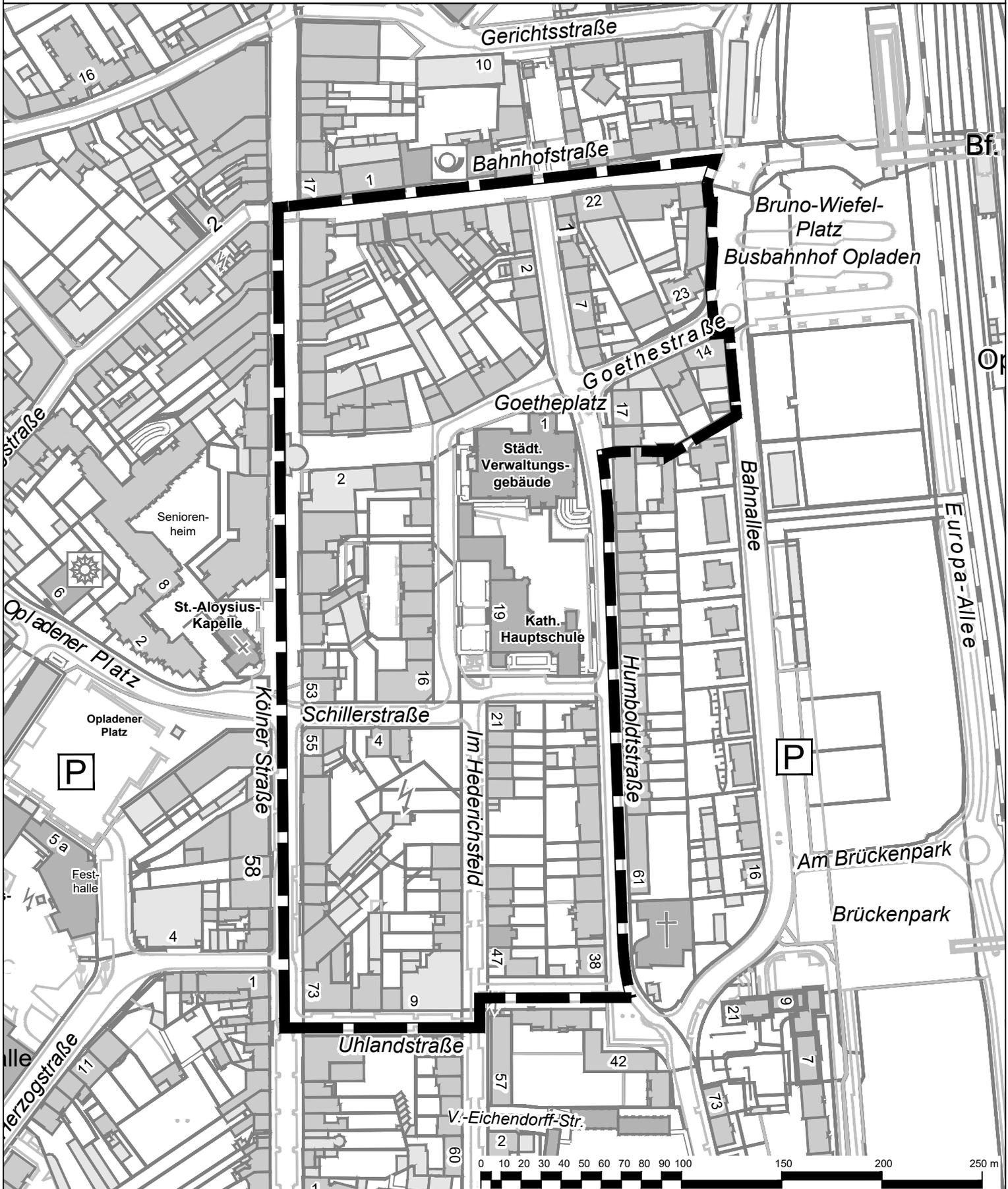
**§ 4**  
**Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald für ihren räumlichen Geltungsbereich der zurzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uh-landstraße und Kölner Straße“ rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

# Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße"

**Anlage 2**

zur Vorlage  
Nr. 2020/0196



 Geltungsbereich der Veränderungssperre

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße"

Maßstab 1:2500 Stand: November 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ho Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 23.11.2020

Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\244\_II\_Opladen\_zw\_Bahnhofstr\_Bahnallee\_Uhlandstr\_Kölner\_Str\00\_Projektvorlauf\Anlagen

Dateiname: 20201123\_244\_II\_Anlagen.dwg

Zuletzt gespeichert am: 23.11.2020

