



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1442

Der Oberbürgermeister

V/61-h

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.04.2022

Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 16.05.2022 | Entscheidung  | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II         | 31.05.2022 | Beratung      | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 254/II "Opladen - zwischen Altstadtstraße, Kölner Straße, Opladener Platz und Münzstraße"

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Für das unter Beschlusspunkt 2. näher bezeichnete Plangebiet wird die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Altstadtstraße, im Osten von der Kölner Straße, im Süden von der Straße Opladener Platz und im Westen von der Münz- sowie Gartenstraße begrenzt. Durch den Geltungsbereich verläuft die Kämpchenstraße als Verbindungsachse zwischen der Altstadtstraße und der Birkenbergstraße. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6 ha.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. 254/II "Opladen - zwischen Altstadtstraße, Kölner Straße, Opladener Platz und Münzstraße".
4. Für den Bebauungsplan wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Dauer der Auslegung beträgt vier Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist den Planzeichnungen (Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
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: 0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: 50.000 €

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

## **Begründung:**

### Anlass:

Im Kreuzungsbereich Birkenbergstraße/Kämpchenstraße soll ein neues, mehrgeschossiges Wohn-/Geschäftshaus durch einen lokalen Opladener Investor (Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG - GBO) entstehen. Das Projekt sieht im Erdgeschoss eine gewerbliche und ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) eine Wohnnutzung vor. Nach aktuellem Planungsrecht wäre diese aber erst ab dem 2. Obergeschoss (2. OG) zulässig. Da eine Befreiung von den Festsetzungen die Grundzüge der Planung berühren würde, hat die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II am 09.03.2021 die Änderung des bestehenden Bebauungsplans beschlossen, die mit diesem Verfahren vollzogen wird.

### Ziel:

Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Vergnügungstättenkonzept, das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) oder das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen. Die in diesen übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen jedoch nicht mehr mit den Inhalten des für das Plangebiet gültigen Bebauungsplans Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“, rechtskräftig seit dem Jahr 1995, überein. Die Rahmenplanungen formulieren als Ziel unter anderem den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB), als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere, Einzelhandel im Zentrum erhalten und stärken, Büro- und Dienstleistungssektor im ZVB konzentrieren, Wohnfunktion stärken und Verdichtung, großflächiger Einzelhandel entlang der Düsseldorfer Straße/Einmündung Kölner Straße erhalten und stärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dem Rechnung getragen werden.

Eine Bestandsaufnahme im Rahmen eines Gutachtens und einer umfassenden Analyse der planungsrechtlichen Situation aus dem Jahr 2017 hat gezeigt, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Kerngebiete überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Das Wohnen soll hingegen durch ein besser geeignetes Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. In Betracht kommt gemäß dem Gutachten die Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU nach Baunutzungsverordnung - BauNVO).

In der Opladener Innenstadt existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft nur sehr marginale Regelungen zu Vergnügungstätten. Diese sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO generell zulässig. Es besteht die Gefahr einer weiteren Häufung in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Übergreifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um Kern- oder Mischgebiete handelt.

Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen von Vergnügungstätten aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel 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“. Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ und fortschreitende Leerstände, insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert werden. Gleiches gilt für die Gewerbebetriebe der Betriebsform der Wettannahmestellen.

Weiter soll im Bereich der Fußgängerzone durch eine Festsetzung von einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und von Ladengeschossen im Erdgeschoss die gewerbliche Nutzung und somit auch der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende ZVB gestärkt werden. Das Neubauvorhaben Birkenbergstraße/Kämpchenstraße mit Wohnen ab dem 1. OG soll durch geeignete Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine nachhaltige Entwicklung und Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen. So sollen Dächer, Tiefgaragen und Fassaden begrünt werden. Nicht überbaute Flächen sollen wasserdurchlässig gestaltet und ebenfalls begrünt werden. Außerdem werden Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

**Anlage/n:**

20220322\_254\_II\_BPLAN\_Auszug\_A4\_An1.1

20220322\_254\_II\_BPLAN\_A0\_An1.2

20220322\_254\_II\_BPLAN\_A3\_An1.3

20220404\_Festsetzungen\_An1.4

20220406\_Begründung\_An1.5