



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1555

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.08.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	01.09.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.09.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	13.09.2022	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“,  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“, einschließlich Begründung, wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) zugestimmt.
2. Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**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: 30000 €

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 type="checkbox"/> nein			

### **Begründung:**

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. Außerdem wurde im Bebauungsplan eine ungünstige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Der Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ soll die Nutzungsarten der Baugebiete aus dem Ursprungsplan Nr. 76/II Schusterinsel weitestgehend übernehmen. Das Gewerbegebiet, alle Grünflächen, das allgemeine Wohngebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ werden in den gegenständlichen Bebauungsplan übernommen. Lediglich im Bereich der Mischgebiete soll - zumindest für einen Teilbereich - eine Festsetzung von zwei Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel erfolgen.

Zudem sollen Festsetzungen getroffen werden, die eine nachhaltige Entwicklung, Durchgrünung und ökologische Aufwertung des Plangebietes sicherstellen. So sollen Dächer, Tiefgaragen und Fassaden begrünt werden. Nicht überbaute Flächen sollen da, wo möglich, wasserdurchlässig gestaltet und ebenfalls begrünt werden. Zudem sollen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt bzw. der Bestand gesichert werden. Weiter sollen im neuen Plan auf Dächern auch Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig sein.

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 25.01.2021 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und der Bezirksvertretung II der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst. Ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde nicht gefasst. Aufgrund mehrerer Baubegehren im Plangebiet, welche den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, hat der Rat der Stadt Leverkusen zur Sicherung der Planung am 22.02.2021 eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für den Geltungsbereich erlassen. Beide Beschlüsse wurden am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre läuft am 05.03.2023 aus und kann bei Bedarf verlängert werden.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Aufgrund noch vorzunehmender inhaltlicher Abstimmungen war es nicht möglich, die Vorlage frühzeitiger in den Turnus zu geben. Da eine Beschlussfassung im September-Turnus jedoch angeraten ist, wird die Vorlage zum Nachtragstermin noch eingebracht.

### **Anlage/n:**

20220621\_242\_II\_Anlage\_1\_Bebauungsplan\_A0  
20220705\_242\_II\_Anlage\_2\_Begründung