



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1803

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	19.01.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.02.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242/II "Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße"
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 und Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Der Entwurf der Satzung (Anlage 2 der Vorlage) über eine Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird als Satzung beschlossen.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach
(zugleich in Vertretung
des Oberbürgermeisters)

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

Begründung:

Anlass der Verlängerung der Veränderungssperre:

Die Verlängerung der Veränderungssperre im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens notwendig. Das Plangebiet wurde im Sommer 2021 großflächig überschwemmt. Infolgedessen mussten weitere Abstimmungen auf verschiedenen Planungsebenen durchgeführt werden, die zu einem zeitlichen Verzug führen.

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“. Dieser 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 ca. 20 ha.

Anlass für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans:

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.

Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplans:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ soll das Gewerbegebiet Schusterinsel erhalten und unter Anforderungen an den Klimaschutz (Dachbegrünung, Durchgrünung des Gebiets, Vermeidung weiterer Versiegelung) fortentwickelt werden. Durch eine Feingliederung und dem partiellen Ausschluss der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet soll zudem eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebiets (Trading-Down-Effekt), insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden.

Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt ist, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, die 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 des zentralen Versorgungsbereichs im Opladener Zentrum, erfolgen. Die übrigen Misch- und Wohngebiete sollen - mit Ausnahme der Bereiche mit dem großflächigen Einzelhandel - erhalten bleiben.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss

Am 25.01.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am

05.09.2022 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 14.11.2022 bis zum 15.12.2022 statt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Leverkusen am 22.02.2021 eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für den Geltungsbereich erlassen. Die oben genannten Beschlüsse wurden am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund eines möglichen Bekanntmachungsmangels wurde die Veränderungssperre am 02.12.2022 ein weiteres Mal in Form einer Ersatzbekanntmachung rückwirkend bekannt gemacht. Die Veränderungssperre läuft am 05.03.2023 nach einer Frist von zwei Jahren aus und soll hiermit um ein Jahr verlängert werden.

Satzungserfordernis und Rechtsfolgen:

Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen bzw. um eine ungesteuerte Ansiedlung von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen u. a. auf das Opladener Zentrum für die Dauer des Verfahrens zu unterbinden, ist die Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, die die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden können. Es gelten die unter § 2 Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen dargelegten Rechtsfolgen der Veränderungssperre vom 22.02.2021 (Vorlage Nr. 2020/0086). Demnach dürfen in dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB 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 anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Die verlängerte Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB am 05.03.2024 nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Für den Fall, dass nach Ablauf der Einjahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre bei Vorliegen besonderer Umstände um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Anlage/n:

Anlage1_Geltungsbereich

Anlage2_Satzungstext

Anlage3_Geltungsbereich_A0