



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2096

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.04.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	08.05.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	16.05.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	05.06.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Veränderungssperre zum Bebauungsplan 269/II "Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße"
- Beschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist; 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 3 des Gesetzes vom 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15.04.2022, Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26.04.2022 (Nummer 13 und 14 am 01.01.2023 in Kraft getreten), als Satzung beschlossen.
2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat

In Vertretung
Deppe

(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 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 der Planung:

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gibt es ein Baubegehren zur Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs. Der Einzelhandelsbetrieb hat eine genehmigte Verkaufsfläche von 799 m² und soll auf ca. 1286 m² erweitert werden. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wäre der Einzelhandelsbetrieb dann großflächig. Da der Standort nicht im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) liegt und auch im Einzelhandelskonzept nicht als Nahversorgungszentrum dargestellt ist, zudem eine fußläufig erreichbare Mantelbevölkerung nicht gänzlich gegeben ist, kann eine Zentrumschädlichkeit des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden.

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.

Für den Planbereich gibt es bereits eine Veränderungssperre, die im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ beschlossen und bereits einmal bis zum 06.03.2024 verlängert wurde. Aus formellen Gründen muss diese Veränderungssperre nun für den neuen Geltungsbereich erneut beschlossen werden. Die bestehenden Zeiten werden angerechnet, sodass die neue Veränderungssperre - wie die bisherige - spätestens am 06.03.2024 außer Kraft tritt.

Ziel der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Der Einzelhandel im Plangebiet soll auf die im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Verkaufsflächengrößen (< 800 m²) beschränkt werden, um den ZVB im Opladener Zentrum zu schützen.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden so getroffen, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung möglich ist, ohne weitere unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen. Dazu werden parallel auch Festsetzungen zur nachhaltigen Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Plangebiets getroffen.
- Durch eine Feingliederung und dem partiellen Ausschluss der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel soll eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes (Trading-Down-Effekt), insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- 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.

Anlage/n:

Anlage1_Veränderungssperre

Anlage2_Satzungstext