



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2095

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.04.2023

Datum

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

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße,,  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss der förmlichen Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Für das unter Beschlusspunkt 3 näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“.
3. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk II im Stadtteil Opladen und wird begrenzt durch die Bonner Straße im Norden und die Gerhart-Hauptmann-Straße und die Kopernikusstraße im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha.
4. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
5. Für den Bebauungsplan wird die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 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 in den Anlagen dieser 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:                    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:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“, rechtskräftig seit dem 02.03.1989, 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 ungültige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet getroffen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Überplanung des gesamten Geltungsbereichs des Ursprungsplans Nr. 76/II „Schusterinsel“ gefasst. Zusätzlich wurde eine Veränderungssperre erlassen und bereits einmal verlängert. Die Veränderungssperre endet am 06.03.2024.

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gibt es ein Baubegehren zur Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes. Der Einzelhandelsbetrieb hat eine genehmigte Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> und soll auf ca. 1286 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche wäre der Einzelhandelsbetrieb dann großflächig. Da der Standort nicht im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) liegt und im Einzelhandelskonzept auch nicht als Nahversorgungszentrum dargestellt ist - zudem eine fußläufig erreichbare Mantelbevölkerung nicht gänzlich gegeben ist - kann eine Zentrenschädlichkeit des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden.

Um das weitere Verfahren zu beschleunigen, soll mit dem Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ der Teilbereich südlich der Bonner Straße, in dem sich der betreffende Einzelhandelsbetrieb befindet, herausgelöst und parallel als eigenständiges Verfahren fortgeführt werden.

### 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 m<sup>2</sup>) beschränkt werden. Außerdem sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort ausgeschlossen werden, um den zentralen Versorgungsbereich 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 in 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.

**Anlage/n:**

Anlage1\_Planzeichnung  
Anlage2\_Festsetzungen  
Anlage3\_Begründung  
Anlage4\_Geltungsbereich  
Anlage5\_Flurstücke