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 des
Oberbürgermeisters)

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**
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ 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 Zentrenschädlichkeit des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtige 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

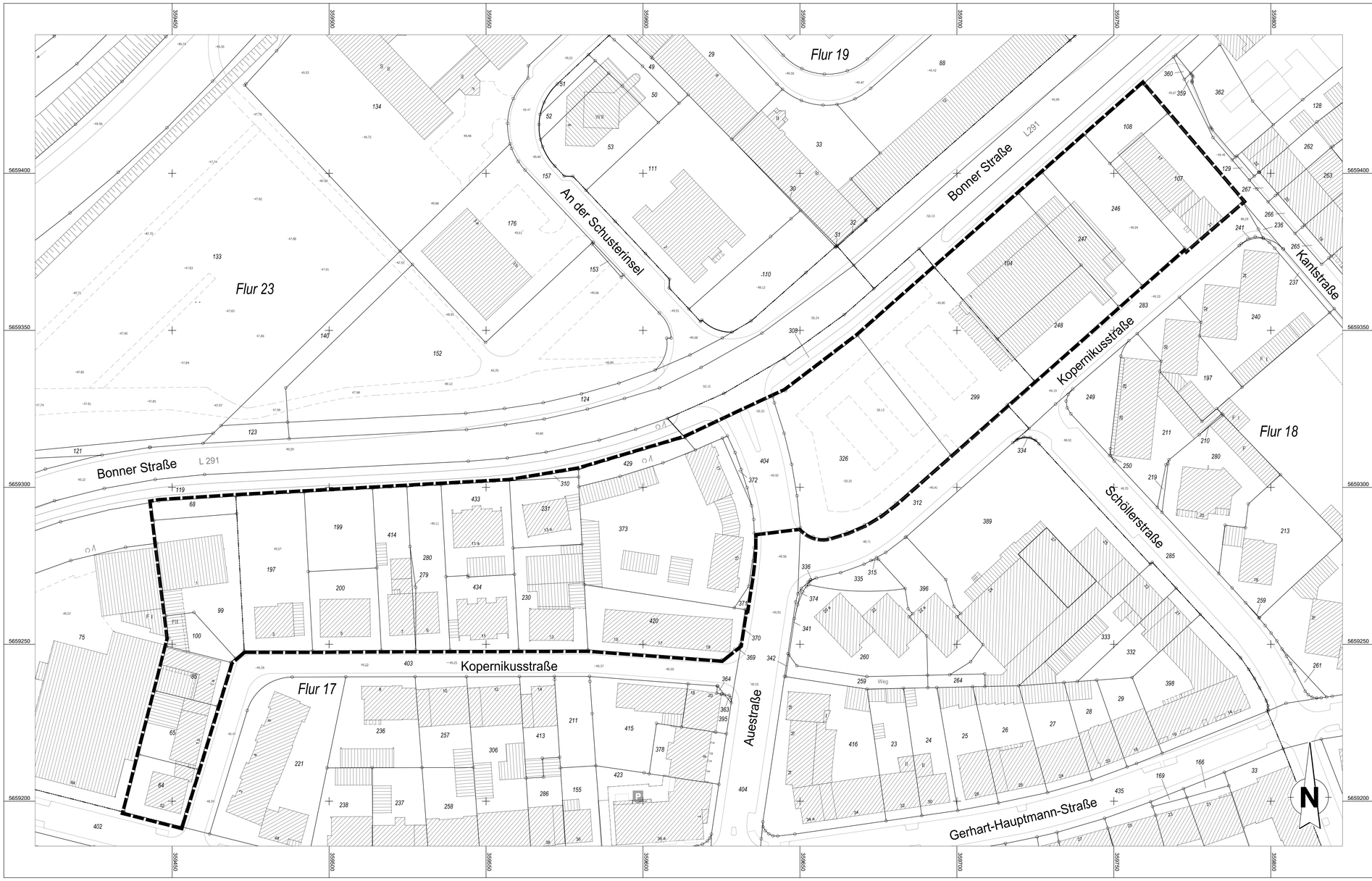
a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder 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

Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“



Satzung

über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. 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, 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. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April (Nummer 13 und 14 tritt am 1. Januar 2023 in Kraft) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 05.06.2023 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ und befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen Bonner Straße und Kopernikusstraße. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich auch aus der dargestellten Planzeichnung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4
Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald für ihren räumlichen Geltungsbereich der zurzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch am 06.03.2024.

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss (§ 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ....., den Satzungsbeschluss gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB sowie § 7 GO NRW gefasst.

Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister

.....

Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister

.....

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ....., ortsüblich bekannt gemacht.

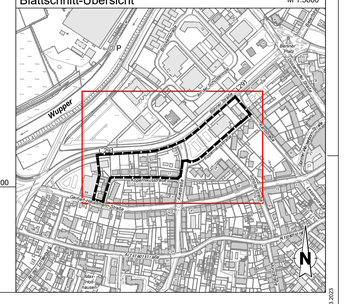
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

.....

Blattschnitt-Übersicht

M 1:5000



Legende

Bestand Katastergrundlage	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schachtdeckel	
Höhe über NHN z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Vorhandener Baum	
Sonstige Planzeichen	
Geltungsbereich der Veränderungssperre	

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

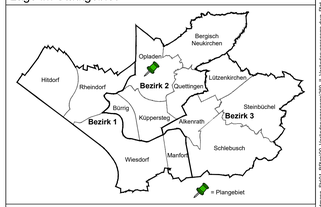
Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Veränderungssperre
zum Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
613 - Hg Zuletzt gespeichert am: 14.03.2023		

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab: 1:500 Stand: März 2023 **BLATT 1/1**

O:\613\02_CAD_GIS\02_BPlan\269_II_Opladen_Bonner_Str_Kantstr_Kopernikusstr_Gerhart_Hauptmann_StrÖ\1_BPlan\00_Veränderungssperre\269_II_Veränderungssperre.dwg, Plot: Datum: 14.03.2023

S a t z u n g

über eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. 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, 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. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April (Nummer 13 und 14 tritt am 1. Januar 2023 in Kraft) hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 05.06.2023 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ und befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen Bonner Straße und Kopernikusstraße. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich auch aus der dargestellten Planzeichnung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben und wesentlichen Veränderungen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4

Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt außer Kraft, sobald für ihren räumlichen Geltungsbereich der zurzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch am 06.03.2024.