



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2198

Der Oberbürgermeister

V/61-

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.08.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	12.09.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße,,

- Beschluss der Entwurfsunterlagen
- Erneuter Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans (mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, siehe Anlagen der Vorlage) wird beschlossen.
2. Für den Bebauungsplan wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Dauer der Auslegung beträgt einen Monat. 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

**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: 35000 €

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:

Für ein leerstehendes Ladenlokal in der Humboldtstraße wurde ein Bauantrag zur Umnutzung in ein Wettbüro eingereicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft keine Regelungen zu Wettbüros und Vergnügungsstätten. Diese sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig. Durch ein Wettbüro in diesem rückwärtigen Bereich angrenzend zur Fußgängerzone besteht die Gefahr einer Vorbildfunktion und weiteren Häufung von Vergnügungsstätten in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich.

Bei der weiteren Überprüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 99/II „Schillerstraße“ sowie Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ wurde zudem deutlich, dass das Planungsziel der damaligen Kerngebietsfestsetzung (MK) nicht erreicht wurde, da die Wohnnutzung die dominierende Nutzung darstellt. Folglich bestehen Zweifel an der Wirksamkeit der MK-Festsetzung der Ursprungspläne. Außerdem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“, den Außenlärm betreffend, die Mindestanforderungen an die Außenbauteile entlang der Baulinien bzw. Baugrenzen fest. Dies ist gemäß Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen nicht zulässig.

Die oben genannten Sachverhalte stellen den Anlass für eine grundsätzliche Neuordnung des Plangebiets dar.

### Ziel:

Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept“, das „Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels“ oder das „Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen“. Die in diesen übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen nicht mehr mit den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“, Nr. 99/II „Schillerstraße“ sowie Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“ überein.

Die Rahmenplanungen formulieren als Ziel unter anderem den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche, als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere. Außerdem soll nach den Vorgaben der übergeordneten Planungen der Einzelhandel im Zentrum erhalten und gestärkt, der Büro- und Dienstleistungssektor im zentralen Versorgungsbereich konzentriert und die Wohnfunktion gestärkt und verdichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den formulierten Empfehlungen und Zielen Rechnung getragen.

Eine Bestandsaufnahme im Rahmen eines Gutachtens und einer umfassenden Analyse der planungsrechtlichen Situation aus dem Jahr 2017 hat gezeigt, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. Obergeschoss das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Kerngebiete überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das Wohnen ist in der Regel nur ausnahmsweise zulässig. Daher soll das Wohnen durch ein geeigneteres Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. In Betracht kommt unter anderem gemäß dem Gutachten die

Baugebietskategorie des Urbanen Gebiets (MU).

In der Opladener Innenstadt existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungsstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft nur sehr marginale Regelungen zu Vergnügungsstätten. Diese sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO generell zulässig. Es besteht somit die Gefahr einer weiteren Häufung in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Übergreifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um Kern- oder Mischgebiete handelt. Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen von Vergnügungsstätten aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel erfolgen.

Grundlage für die Feinsteuerung bestimmter Nutzungen ist das vom Rat der Stadt Leverkusen im Jahr 2018 beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept“. In dem Konzept wird unter anderem folgendes Teilziel formuliert: „Vermeidung von Trading-Down-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentren“. Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sogenannten Trading-Down-Effekt und fortschreitende Leerstände, insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert werden. Gleiches gilt für die Gewerbebetriebe der Betriebsform der Wettannahmestellen.

Weiter soll im Bereich der Fußgängerzone durch eine Festsetzung von Ladengeschossen im Erdgeschoss die gewerbliche Nutzung gestärkt und erhalten werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die eine nachhaltige Entwicklung, Durchgrünung und Nachverdichtung des Plangebiets sicherstellen. So soll die Versiegelung des Plangebiets reduziert sowie Dächer, Tiefgaragen und Fassaden begrünt werden. Nicht überbaute Flächen sollen wasserdurchlässig gestaltet und ebenfalls begrünt werden. Dazu werden auch Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Wohnbaupotenziale sollen erschlossen werden. Wo möglich und sinnvoll soll die stadt-bildprägende Blockrandbebauung geschlossen und im Bestand entlang der Erschließungsstraßen nachverdichtet werden. Dazu wird die maximale zulässige Gebäudehöhe in einigen - aus Sicht der Plangeberin mindergenutzten - Bereichen erhöht und die Baugrenzen angepasst.

Aus dem oben dargelegten Anlass der Planung sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant werden, um die formulierten Ziele der Planung zu erreichen. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die bestehenden Bebauungspläne sollen zunächst bestehen bleiben und werden im betreffenden Geltungsbereich durch den neuen Bebauungsplan überlagert. Nach dem Rechtsgrundsatz des „lex posterior derogat legi priori“ überlagert das neue Recht das alte.

**Anlage/n:**

Anlage1.1\_Planzeichnung

Anlage1.2\_Planzeichnung

Anlage2\_Festsetzungen

Anlage3\_Begründung

