Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2023/2492

Der Oberbürgermeister

V/61-ho
Dezernat/Fachbereich/AZ

24.10.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.11.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße„
- Beschluss der Entwurfsunterlagen
- Erneuter Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Entwurf der Planunterlagen (Anlagen 1 - 6 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

2. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung beteiligt. Grundlage der Beteiligung sind die unter Punkt 1 bezeichneten Planunterlagen. Die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen öffentlich ausgelegt sowie im Internet veröffentlicht.

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
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Anlass:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 08.05.2023 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 21.06.2023. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 01.07.2023 bis zum 31.07.2023 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund eines Fehlers in der Beschlussvorlage Nr. 2023/2095 (beschlossen wurde eine Auslegungsdauer von vier Wochen anstatt wie vom Gesetzgeber vorgesehen einen Monat, mindestens jedoch von 30 Tagen) muss die Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung wiederholt werden. Die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Planunterlagen wurden außerdem um ein Artenschutzgutachten ergänzt.

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. 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.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:
Die Anlagen zur Vorlage sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter und farbiger Darstellung einzusehen. Die Anlagen Nr. 5 (Flurstücke) und Nr. 6 (Artenschutzgutachten) werden nicht mit der Vorlage gedruckt; sie stehen zur Einsichtnahme nur im Ratsinformationssystem zur Verfügung.)

Anlage/n:

Anlage1.1_BPlan_M500
Anlage1.2_BPlan_A3_M1000
Anlage2_Festsetzungen
Anlage3_Begründung
Anlage4_Geltungsbereich
Anlage5_Flurstücke
Anlage6_Artenschutzgutachten

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

Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der [Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | der Rat] der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur [Aufstellung | Änderung | Aufhebung | Einleitung] gefasst.
Der Beschluss [des Ausschusses | des Rates] ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ………………… bis ………………… stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ………………… beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

....

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

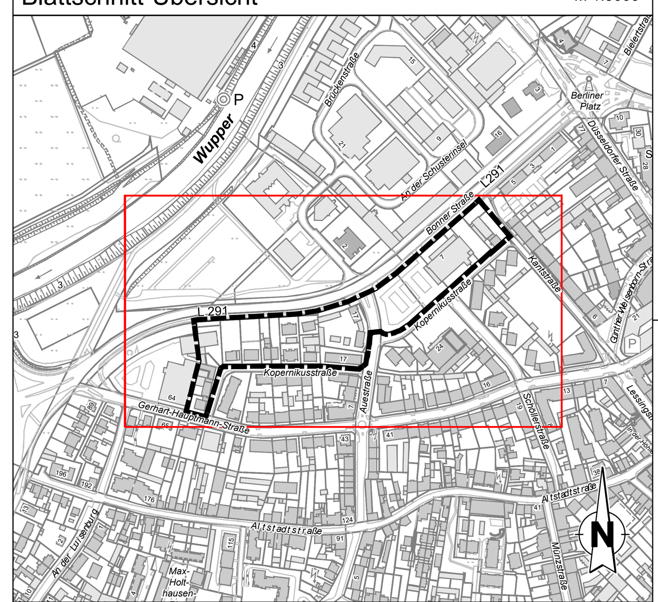
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ………………… ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

....

Blattschnitt-Übersicht M 1:5000



Legende

Bestand Katastergrundlage	
Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Schachtdeckel	
Höhe über NHN z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
Vorhandener Baum	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
Mischgebiete § 6 BauNVO	MI
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) z. B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B.	I I I
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)	
Baugrenze	
Abweichende Bauweise	a
Dachneigung von bis z. B.	20° - 30°
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)	Ü
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün	

Textliche Festsetzungen

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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

  Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
  Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den [Geltungsbereich | Änderungsbereich]

dem Stand vom : ....

....

....

....
[ÖbVI | Fachbereich Kataster und Vermessung] *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

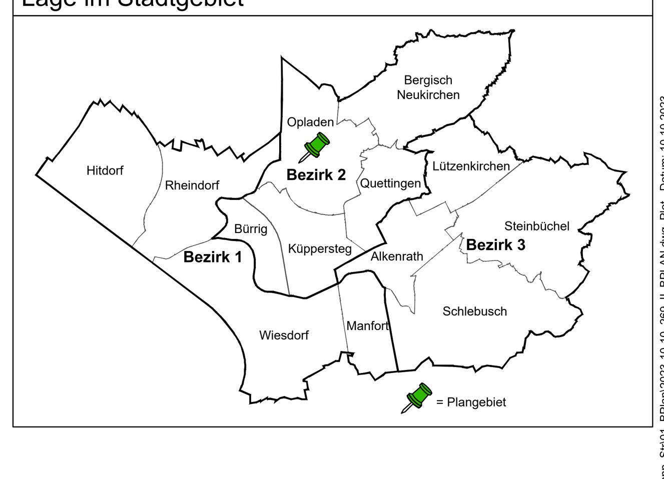
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils 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
Bebauungsplan Nr. 269/II "Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Gezeichnet/CAD: 613 - Hg Zuletzt gespeichert am: 10.10.2023	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1: Stand: BLATT 1/1

G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\269_II_Opladen_Bonner_Str_Kantstr_Kopernikusstr_Gerhart_Hauptmann_Str\01_BPlan\2023-10-10_269

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

Legende

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Vorhandene Flurgrenze		
Vorhandener Baum		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)		
Mischgebiete § 6 BauNVO		MI
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)		
Grundflächenzahl (GRZ)	z. B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z. B.	I I I
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
Baugrenze		
Abweichende Bauweise		a
Dachneigung von bis	z. B.	20° - 30°
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Fußgängerbereich		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)		Ü
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün		

Textliche Festsetzungen

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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

  Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich Änderungsbereich

dem Stand vom : ....

....

....

....

ÖbVI Fachbereich Kataster und Vermessung *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils 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

Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur Aufstellung | Änderung | Aufhebung | Einleitung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses | des Rates ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ………………… bis ………………… stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ………………… beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

....

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… überein.
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.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

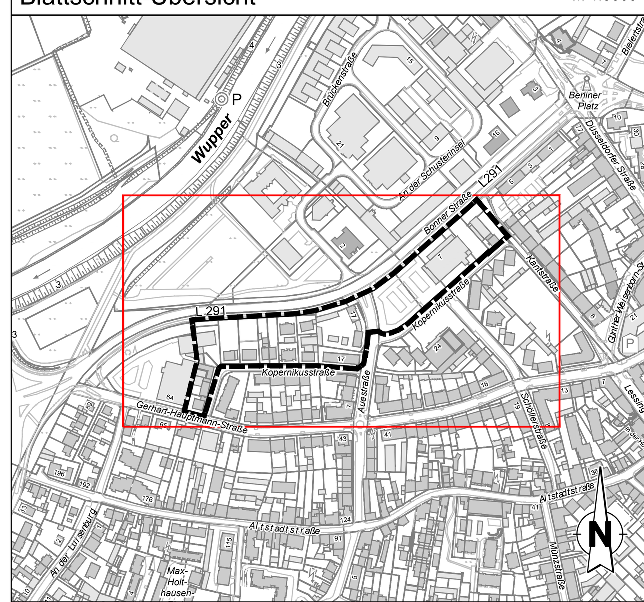
Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

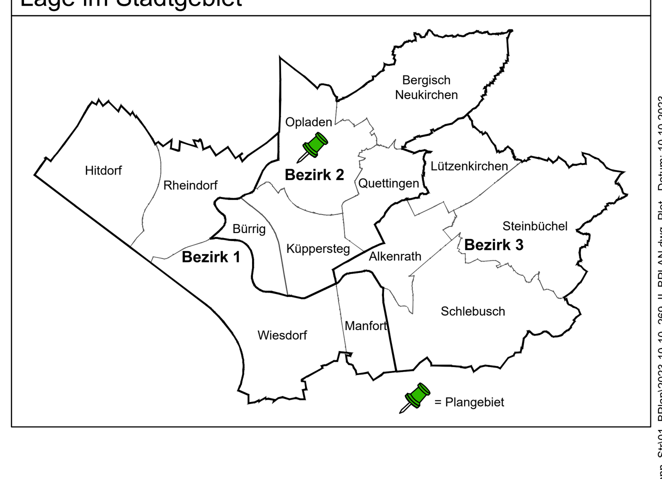
....

Blattschnitt-Übersicht

M 1:5000



Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 269/II "Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Gezeichnet/CAD: 613 - Hg Zuletzt gespeichert am: 10.10.2023	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1: Stand: BLATT 1/1

G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\269_II_Opladen_Bonner_Str_Kantstr_Kopernikusstr_Gerhart_Hauptmann_Str\01_BPlan\2023-10-10_269

Anlage 2 zur Vorlage Nr. 2023/2492

I Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiet (MI) (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. Bsp. Sex-Shops und Erotikfachmärkte, sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros, Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Erotik einschließlich Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Wettannahmestellen im Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wettannahmestellen, die als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt.

1.2. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

I. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO werden die nachfolgend aufgelisteten zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente gem. „Leverkusener Sortimentsliste 2017“ im Plangebiet ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren

- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)
- Bücher
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bastelartikel / Künstlerbedarf
- medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)
- optische und akustische Geräte
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Musikalien

1.3. Horizontale Gliederung

Gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) in die beiden Bereiche MI1 und MI2 gegliedert.

1.4. Vertikale Gliederung

Gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI2 Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Baugebietskategorie, Grundflächenzahl (GRZ), zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse, maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und zur maximal zulässigen Dachneigung (DN max.).

2.1. GRZ

Ergänzend zu § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Tiefgaragen und deren Einfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Bauweise

Im MI2 wird die abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, wobei Hausformen von mehr als 50m Länge zulässig sind.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Ausführung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten

Die bebauten Flächen der Grundstücke zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes sind als wasserdurchlässiger Bodenbelag (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern, wenn dies technisch und gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorschriften umsetzbar ist. Davon ausgenommen sind Flächen, die

zur Lagerung oder zum Umgang von wassergefährdende Stoffe dienen und Verkehrsflächen für den Schwerlastverkehr. Wasserdurchlässige Beläge haben einen mittleren Abflussbeiwert von weniger als 0,8 aufzuweisen. Werden die Flächen als wasserdurchlässiger Bodenbelag hergestellt sind auch das Pflasterbett sowie die Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

3.2. Begrünung von Flächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, sind zu begrünen und als dauerhafte Grünfläche zu unterhalten. Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

3.3. Begrünung von Dächern

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern (<20°), die nicht baulich genutzt werden (technische Anlagen, Fahrstuhl, etc), ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdächer oder Dachöffnungen wie Fenster oder Gauben.

Auf den Dachflächen von Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss 100 % der Dachfläche bedecken.

Die Dachbegrünung ist als durchwurzelbare Magersubstratauflage mit einer Aufbaudicke von mindestens 8 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut, Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünung herzustellen.

Zusätzlich sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarthermie, Photovoltaik etc.) sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig.

Bei einer Kombination von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit begrünten Dächern sind diese aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen.

3.4. Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

3.5. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.6. Vermeidung von Vogelschlag

Bei durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solaranlagen.

3.7. Fällung, Rückschnitt und Räumung von Gehölzen

Fäll-, Rückschnitt- und Räumungsmaßnahmen im Gehölzbestand sind nur in der Zeit zwischen dem 01. November und 28. Februar zulässig.

Kann dieser Zeitraum für die Fällung und Räumung von Gehölzstrukturen nicht eingehalten werden, können diese Maßnahmen nur nach vorher erfolgten Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten bzw. Besatz durch Fledermäuse durchgeführt werden und unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenbereich vollständig einsehbar ist bzw. durch eine faunistische Fachkraft keine Nester / Besatz nachgewiesen werden.

Vor Beginn der Fällung der Bäume sind etwaige Baumhöhlungen durch eine faunistische Fachkraft auf eine aktuelle Besiedlung / Neubesiedlung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten Tiere festgestellt werden, so sind die Arbeiten zu unterbrechen, bis die Tiere ausgeflogen sind und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Diese Maßnahme ist artbezogen festzustellen und hinsichtlich der Nutzung der Quartiere (Wochenstube, Einzelquartiere, Balzquartiere) zu beurteilen. Gegebenenfalls können Einwegverschlüsse angebracht werden, die gewährleisten, dass die Tiere zwar ausfliegen können, aber nicht mehr in Quartier gelangen. Auf die Verwendung von Bauschaum ist zu verzichten, um eine Verletzung von Tieren zu vermeiden.

3.8. Bauzeitenbeschränkung bzgl. Abbruch von Gebäuden

Abbrucharbeiten an Gebäuden, insbesondere Dach und Fassade sind nur in der Zeit zwischen dem 01. November und 28. Februar zulässig.

Kann dieser Abbruchzeitraum nicht eingehalten werden, ist der Abbruch nur nach vorher erfolgten Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten bzw. Besatz durch Fledermäuse durchzuführen und unter der Voraussetzung, dass durch eine faunistische Fachkraft keine Nester bzw. Besatz durch Fledermäuse nachgewiesen werden.

Sollten Tiere festgestellt werden, so sind die Arbeiten zu unterbrechen, bis die Tiere ausgeflogen sind. Diese Maßnahme ist artbezogen festzustellen und hinsichtlich der Nutzung der Quartiere (Wochenstube, Einzelquartiere, Balzquartiere) zu beurteilen.

3.9. Vermeidung von Lichtemissionen und Erschütterungen

Es sind nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zulässig. Die Gehäuse dürfen sich an deren Oberflächen nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen.

Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer sind unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung ist nur in den unteren Halbraum mit einem Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen zulässig.

Das Anstrahlen (z.B. von Gebäudefassaden und Gehölzflächen) ist unzulässig. Es sind nur Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum mit 3000 K oder weniger Kelvin zulässig.

Es sind moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Unnötige Schallemissionen sind unzulässig. Sollte durch die Bauausführung eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgen, kann es hierzu Regelungen im Rahmen der Baugenehmigung geben.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 400 m² überbauter Fläche sind mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18-20 cm sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Je vier ebenerdig angelegte Stellplätzen oder Garagen ist je ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzeltem Raum anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

4.2. Anpflanzen von Kletterpflanzen

Mindestens 25 % der geschlossenen Fassadenfläche bis zu einer Höhe von 6 m sind flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür mindestens ein 50 cm breiter Pflanzstreifen entlang der zu begrünenden Fassade wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wände von grenzständigen Gebäuden.

Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

II Hinweise und Empfehlungen

1. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und ist der geologischen Unterklasse T (Gemarkung Opladen) zuzuordnen. Gemäß der DIN 4149 sind innerhalb der Erdbebenzone 0 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen. Jedoch wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

2. Bauliche Maßnahmen entlang der Landesstraße L291 (Bonner Straße)

Änderungen von Zufahrten entlang der Bonner Straße sind nur mit Zustimmung des Landes erlaubt (§ 18a StrWG). Zudem bedürfen bauliche Genehmigungen in einem Abstand bis 40m vom äußeren Fahrbahnrand ebenfalls der Zustimmung des Baulastenträgers (§ 25 StrWG).

3. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftige Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

4. Bodenschutz und Abfallwirtschaft

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Anfallende Bodenaushubmassen die von Grundstücken entsorgt werden, müssen von einem geeigneten Fachgutachter ordnungsgemäß beprobt (LAGA 20 PN 98), in einem chemischen Labor untersucht (LAGA 20 / DepV) und abfalltechnisch eingestuft werden. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist frühzeitig im Vorfeld der Entsorgung zu beteiligen.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege

oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Öffnungszeiten im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Ebenso können die DIN - Vorschriften bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.

7. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

8. Hochwasser-, Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Auf die Möglichkeit eines zusätzlichen Hochwasserschutzes in Form von Rigolen, Mulden, einer Rückstausicherung des Kanalanschlusses und einer hochwasserangepassten Bauweise sowie auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) wird hingewiesen.

Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

9. Niederschlagswasser

Bei Neubaumaßnahmen ist die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz nachzuweisen. Hierfür ist in jedem Fall Voraussetzung, dass die anfallenden Schmutzwasser- und Niederschlagsmengen durch das vorhandene öffentliche Kanalnetz aufgenommen werden können und die Kanäle und Abwasseranlagen den a.a.R.d.T. entsprechen. Dazu ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Für die Umsetzung der Niederschlagswasserbehandlung und –ableitung ist zu prüfen, ob eine Versickerung der Wege und Zufahrtsflächen sowie der Stellplätze sowohl tech-

nisch als auch nach wasserwirtschaftlichen Vorschriften umsetzbar ist. Darauf basierend sind die Versickerungsanlagen aus Sicht des Wasserhaushalts und der NW-Kanäle zu bemessen.

10. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen - namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln - zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren bei Wohngebäuden Garagen (-anlagen) sowie Gewerbeobjekte zu berücksichtigen. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten sie unter:

Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008

11. Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter im unmittelbarem Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Maßgabe des § 18 Abfallentsorgungssatzung (AES) zu errichten.

12. Artempfehlungen für Pflanzungen (Pflanzliste)

<u>Bäume</u>

Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Apfel (Malus spec.)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Zwetschge (Prunus domestica)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Birne (Pyrus spec.)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Rot-Ahorn (Acer rubrum)	Schmalbl. Esche (Fraxinus angustifolia)
Gleditsie (Gleditsia triacanthos i.S.)	Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Zerr-Eiche (Quercus cerris)	Traubenkirsche (Prunus padus ‘Tiefurt‘)
Schnurbaum (Styphno. japonicum)	Silber-Linde (Tilia tomentosa 'Brabant')

<u>Sträucher</u>

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Strauchrosen i.S.
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Schneeball (Viburnum opulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Garten-Jasmin (Philadelphus)
Perlmuttstrauch (Kolkwitzia amabilis)	Liguster (Ligustrum i.S.)
Heckenkirsche (Lonicers i.S.)	Magnolien (Magnolia i.S.)
Flieder (Syringa i.S.)	Scheinquitte (Chaenomeles)

Blaue Hecht-Rose (Rosa glauca)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Eiben (Taxus i.S.)
Weigelie (Weigela i.S.)	Apfelrose (Rosa villosa)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)	Rosmarin-Weide (Salix rosmarinifolia)
Öhrchen-Weide (Salix aurita)	Kugel-Weide (Salix purpurea nana)

Geschnittene Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Eibe (Taxus baccata)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Zaun-Rose (Rosa rubiginosa)

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Clematis (Sorten)	Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus)	Kletterrosen

13. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.

Anlage 3

zur Vorlage 2023/2492

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 269/II

„Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Begründung

zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2023

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Inhaltsverzeichnis

1 Geltungsbereich 4
2 Anlass und Ziel der Planung 4
2.1 Anlass der Planung 4
2.2 Ziel der Planung 5
3 Planrechtfertigung 6
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose 6
3.2 Einzelhandel 7
4 Verfahren 8
4.1 Verfahrensart 8
4.2 Verfahrensschritte 8
5 Planungsbindungen 10
5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 10
5.2 Regionalplan 12
5.3 Flächennutzungsplan 13
5.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne 14
5.5 Landschaftsplan 15
5.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene 15
5.7 Artenschutz 16
5.8 Wasserschutzgebiete, Grundwasser 17
5.9 Oberflächengewässer, Hochwasser 17
5.10 Boden, Altlasten 17
5.11 Luft, Klima 19
5.12 Denkmalschutz 19
6 Fachplanungen 20
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 20
6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten 20
6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels 20
6.4 Gewerbeflächenkonzept 20
6.5 Stadtteilentwicklungskonzept 20
7 Bestand, Ausgangssituation 21
8 Planung, Städtebauliches Konzept 23
9 Begründung der Festsetzungen 23
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 23
9.1.1 Art der baulichen Nutzung 23
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung 27
9.1.3 Verkehrsflächen 28

9.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
9.1.5 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen 31
10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 31
11 Auswirkungen der Planung 31
12 Städtebauliche Kennziffern 31
13 Bodenordnung 32
14 Kosten und Durchführung der Planung 32
15 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag 32
16 Abwägung 32
17 Standortalternativenprüfung 32
18 Rechtsgrundlagen 32
19 Quellenverzeichnis 32

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen der Bonner Straße (L291) im Norden und der Kopernikusstraße im Süden. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha.

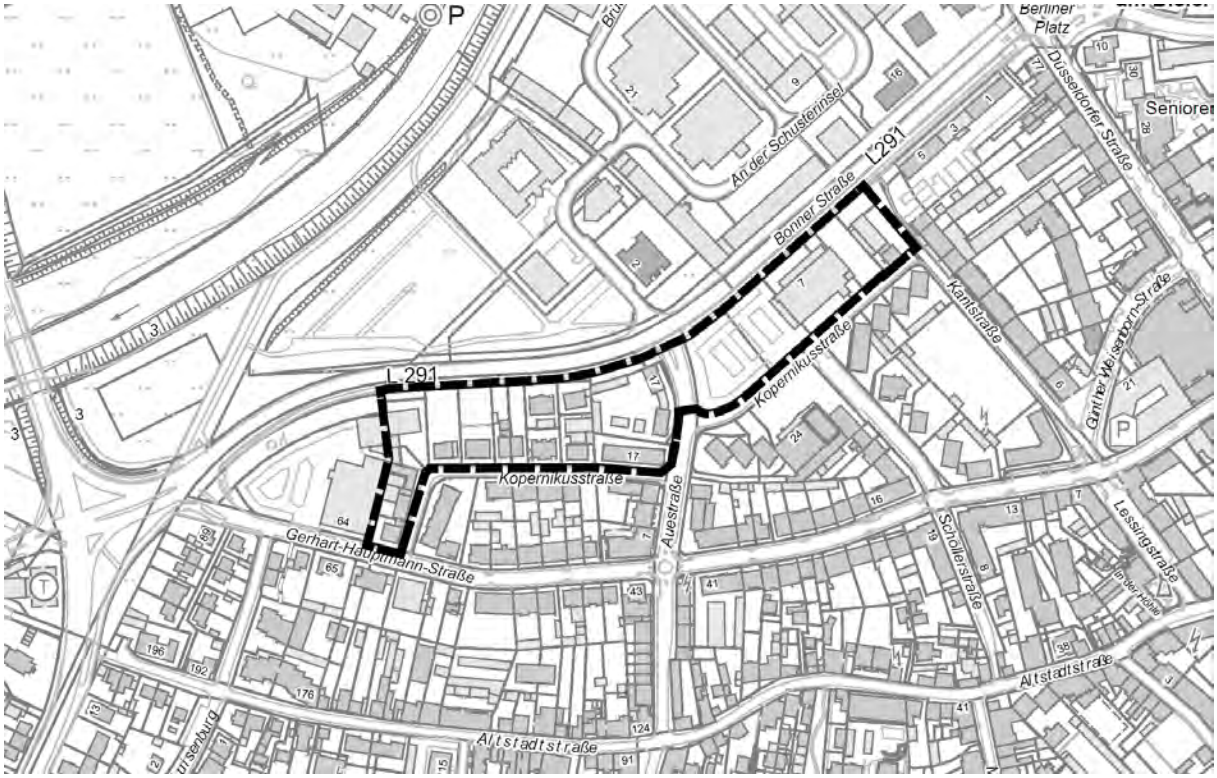


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“, maßstabslos

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 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 läuft am 06.03.2024 aus.

Für ein Grundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße 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. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig. Da der Standort nicht im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) liegt widerspricht er dem im Landesentwicklungsplan (LEP) formulierten *Ziel 6.5-2* welches besagt, dass *Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*, zulässig sind.[1] Der Standort ist weder als zentraler Versorgungsbereich noch als solitäre Nahversorgungslage dargestellt. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem drei weitere bereits großflächige (Lebensmittel-) Einzelhandelsmärkte, so dass der Standort als überversorgt gilt. In einem Bereich zwischen Nordwesten und Nordosten des Vorhabenstandorts befindet sich keine signifikante, fußläufige Mantelbevölkerung. Bedingt durch die vorstehend genannten Faktoren kann eine wesentliche Zentrenschädlichkeit des Vorhabens bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.286m² nicht ausgeschlossen werden, was wiederum dem im LEP formulierten Ziel *6.5-3 Beeinträchtigungsverbot* entgegensteht.[2]

Um das weitere Verfahren zu beschleunigen soll mit diesem Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ der Teilbereich südlich der Bonner Straße, indem sich der betreffende Einzelhandelsbetrieb befindet herausgelöst und parallel als eigenständiges Verfahren fortgeführt werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ soll folglich um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Str., Kantstr., Kopernikusstr. und Gerhart-Hauptmann-Str.“ entsprechend beschnitten werden.

2.2 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 (< 800m²) beschränkt werden. Außerdem sollen nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort ausgeschlossen 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.

[1] Landesentwicklungsplan NRW, S. 70

[2] Landesentwicklungsplan NRW, S. 70

3 Planrechtfertigung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

Leverkusen ist in den letzten zehn Jahren enorm gewachsen. Aktuell (Stand: 31.12.2022) leben in der Stadt 168.901 Einwohner. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen entgegen dem Landestrend zukünftig ein Bevölkerungswachstum erwartet. Insbesondere sollen die Städte entlang der Rheinschiene von einer Bevölkerungszunahme profitieren. Die höchsten Anstiege werden u. a. für die Großstädte Bonn und Köln prognostiziert. Der Zuwanderungsdruck der großen Städte wird sich laut IT.NRW etwas gleichmäßiger auf die umliegenden Städte verteilen. Die Bevölkerungsvorausberechnung für Leverkusen fällt moderater aus (bis 2040: 0,4 % und bis 2050: 0,6 %) als noch drei Jahre zuvor (+ 6,5 %). Die aktuellen politischen Entwicklungen und die neuesten zunehmenden Flüchtlingszuwanderungen sind darin nicht berücksichtigt worden.

Von einem Bevölkerungswachstum für Leverkusen geht 2020 auch das „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040“ aus. Das Gutachten wurde im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) von dem „GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH“ erarbeitet. Durch die räumlichen Ausweichprozesse aus den Großstädten werden die Umlandstädte ein dynamisches Wachstum erfahren. Bedingt durch die engen Wanderungsverflechtungen zwischen Köln und Leverkusen und die anhaltende Zuwanderung, wird für Leverkusen bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von 6 % erwartet.

Die Prognosen des Gutachterbüros F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (kurz: F+B), die im Rahmen der Leverkusener perspektivischen Gesamtstrategie, des Wohnungsbauprogramms 2030+, erstellt wurden, gehen sogar von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus, nämlich von 2016 bis 2035 auf 179.250 Einwohner (+ 7,9 %) in der Status quo-Variante[3]. Die Status quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen als Grundlage für das Wohnungsbauprogramm beschlossen worden.

Neben dem Bevölkerungswachstum verzeichnet Leverkusen eine Zunahme der Haushalte. Dabei wachsen Einpersonenhaushalte am deutlichsten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten mit geringer Personenbelegung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Das GEWOS Institut prognostiziert bis 2040 einen Anstieg der Haushalte von 6 %. Die deutlichsten Zunahmen sind bei den Seniorenhaushalten mit 65- bis 80-Jährigen (rund 30 %) und hochbetagten Haushalten mit über 80-Jährigen (rund 20 %) zu erwarten. Die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z. B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder

[3] In der Status quo-Variante wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie der Wanderungen der vergangenen Jahre sich, mit Ausnahme des Zuzugs von Flüchtlingen auf dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise, im Prognosezeitraum fortsetzt.

Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung des Wohnflächenkonsums und der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen.

Der Bevölkerungsanstieg und die zunehmende Zahl an Haushalten erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum am aktuell angespannten Wohnungsmarkt sowie den Bedarf an Wohnbauflächenentwicklung und führen damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der errechneten Flächenbedarfsprognose von F+B ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 ha Bruttobauland errechnet worden. Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 (Wohnungsbauprogramm 2030+ Zwischenergebnisse nach der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe) prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht zum Zeitpunkt der Prognose ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Die 54 ha Potenzialflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Den Textteil des Abschlussberichts des Wohnungsbauprogramms 2030+ hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis genommen.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, sollen ungenutzte Wohnraumpotenziale im Bestand, zum Beispiel im Rahmen einer - in der Praxis bereits bewährten - Symbiose von Einzelhandel und Wohnen aktiviert werden.

3.2 Einzelhandel

Das klassifizierte Stadtbezirkszentrum Opladen[4] übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk II mit seinen insgesamt rd. 50.000 Einwohnern und erstreckt sich über eine Distanz von rd. 1,1 Kilometern zwischen der Düsseldorfer Straße im Norden bis zur Einmündung der Volhardstraße in die Kölner Straße im Süden.

Der ZVB umfasst neben der Hauptachse Düsseldorfer Straße / Kölner Straße zudem die abgehenden Seitenstraßen Altstadtstraße, Birkenbergstraße, Bahnhofstraße, Goetheplatz und Opladener Platz sowie der nördliche Bereich der Westseite der Neuen Bahnstadt Opladen und befindet sich ca. 200 m östlich des Plangebiets[5]. Als Stadtbezirkszentrum erfüllt der ZVB entsprechend seiner derzeitigen Einzelhandelsausstattung auch eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarfsbereich. Der als Fußgängerzone ausgebaute Bereich der Kölner Straße zwischen dem Übergang zur Düsseldorfer Straße im Norden und dem Opladener Platz im Süden kann vor dem Hintergrund der größten Nutzungsdichte zentrenprägender Angebotsformen sowie der höchsten Kundenfrequenz als Hauptlage des Opladener Zentrums klassifiziert werden. In diesem Zusammenhang kommt der Sicherung und Stärkung des ZVB eine besondere Bedeutung zu, was auch so im Landesentwicklungsplan formuliert wird u.a. *Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsor-*

[4] Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, S. 88

[5] Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, S. 114

timenten nur in zentralen Versorgungsbereiche oder *Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot*.[6] Weiterführende Informationen zum Landesentwicklungsplan sind dem Kapitel „5.1 Landesentwicklungsplan“ zu entnehmen.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß §13a in Verbindung mit §13 (vereinfachtes Verfahren) BauGB aufgestellt. Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

4.2 Verfahrensschritte

Bebauungsplan 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Aufstellungsbeschluss

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

Der SPB hat in seiner Sitzung am 05.09.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung fand vom 14.11.2022 bis einschließlich 15.12.2022 statt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 22.02.2021 für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 242/II „Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ eine Veränderungssperre gemäß der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt vom 05.03.2021 bekannt gemacht. Aufgrund eines möglichen Ausfertigungs- und Bekanntmachungsmangels bei der ersten Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte die rechtliche Heilung gemäß §°214 Abs. 4 BauGB. Die Veränderungssperre wurde nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum Zeitpunkt der erstmaligen Bekanntmachung (Amtsblatt vom 05.03.2021) in Kraft gesetzt.

Mit der Bekanntmachung vom 28.02.2023 wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 06.03.2024 verlängert.

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

[6] Landesentwicklungsplan NRW, S. 70

Aufstellungsbeschluss

Am 08.05.2023 wurde vom SPB und der BVII der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 vom 21.06.2023 bekannt gemacht.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 05.06.2023 für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ eine Veränderungssperre gemäß der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 23.06.2023 bekannt gemacht.

Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 08.05.2023 vom SPB und von der BVII als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand März 2023 wurde vom 01.07.2023 bis zum 31.07.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 21.06.2023 bekannt gemacht. Bis zum 31.07.2023 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.06.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund eines Verfahrensfehlers in der Beschlussvorlage Nr. 2023/2095 (beschlossen wurde eine Auslegungsdauer von vier Wochen anstatt wie vom Gesetzgeber vorgesehen einen Monat, mindestens jedoch von 30 Tagen) muss die Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung widerholt werden. Die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

5 Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ verschiedene Ziele und Grundsätze formuliert, welche Einfluss auf die Planung haben. Unter anderem folgende Ziele (nicht abschließend):

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Die regionalplanerisch dargestellten ASB sind Gebiete, aus denen – im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Integration dieser Flächen in die ASB unterstützt die Verringerung der räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten, (Nah)Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsangeboten etc. und damit auch die gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe der gesamten Bevölkerung an solchen Angeboten. [7]

Das Plangebiet ist als ASB dargestellt.

Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das Ziel greift das raumordnerische Integrationsgebot auf und konkretisiert insbesondere den raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 Raumordnungsgesetzt (ROG) durch die raumordnerischen Vorgaben für die Bauleitplanung.

Bauleitplanung für die Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment ist damit nur noch in zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden möglich, sofern nicht die in den Festlegungen enthaltenen Ausnahmen greifen.[8]

Das Plangebiet liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot

Die Zentrenverträglichkeit der durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglichten Einzelhandelsnutzungen hängt sowohl vom Standort als auch von Art und Umfang des möglichen Warenangebotes ab. Aus diesem Grund stellt Ziel 6.5-3 auf die wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch zentrenrelevante Sortimente

[7] Landesentwicklungsplan NRW, S. 72

[8] Landesentwicklungsplan NRW, S. 72

ab. Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot belässt der Gemeinde einen gegenüber dem allgemeinen Kongruenzgebot größeren Spielraum, stellt jedoch gleichzeitig sicher, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch überörtliche Interessen getragen. Zwar hat das Beeinträchtigungsverbot auch städtebauliche Bedeutung für die jeweilige örtliche kommunale Planung, wie sich aus § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB ergibt. Das schließt allerdings eine Raumbedeutsamkeit nicht aus. Soweit die Versorgungsbereiche eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllen, ist mit dem Beeinträchtigungsverbot zugleich die zentralörtliche Versorgungsfunktion der jeweiligen Gemeinde im Hinblick auf den Einzelhandel geschützt. Überörtliche Interessen rechtfertigen die Festlegung aber auch dann, wenn die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche keine überörtliche Versorgungsfunktion haben.

Eine wesentliche Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs in jedem Fall anzunehmen, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Bei der Beurteilung, ob eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist, sind im Rahmen einer Gesamtbetrachtung alle relevanten Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen.[9]

Der Standort gilt durch die drei großflächigen Lebensmittelmärkte in der Umgebung aus nahversorgungstechnischer Sicht schon heute als überversorgt und beeinträchtigt damit den zentralen Versorgungsbereich. Eine weitere, wesentliche Beeinträchtigung kann bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1286m² aus Sicht der Plangeberin nicht ausgeschlossen werden.

Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Vorhandene Standorte dürfen von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Nur ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht, wenn von der gesamten durch die Ausweisung dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Die Entscheidung, was „geringfügig“ ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.[10]

[9] Landesentwicklungsplan NRW, S. 76

[10] Landesentwicklungsplan NRW, S. 83

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 799m² auf 1.286m² bzw. um ca. 60 % wird von der Plangeberin in diesem Zusammenhang als nicht geringfügig bzw. als nicht im Verhältnis angemessen angesehen.

5.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als ASB dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen. Die Darstellung als ASB steht der Planung nicht entgegen.

Außerdem ist im Regionalplan die Landesstraße 291 (L291) als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr dargestellt.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplanes Köln mit Stand Januar 2020 stellt das Plangebiet weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

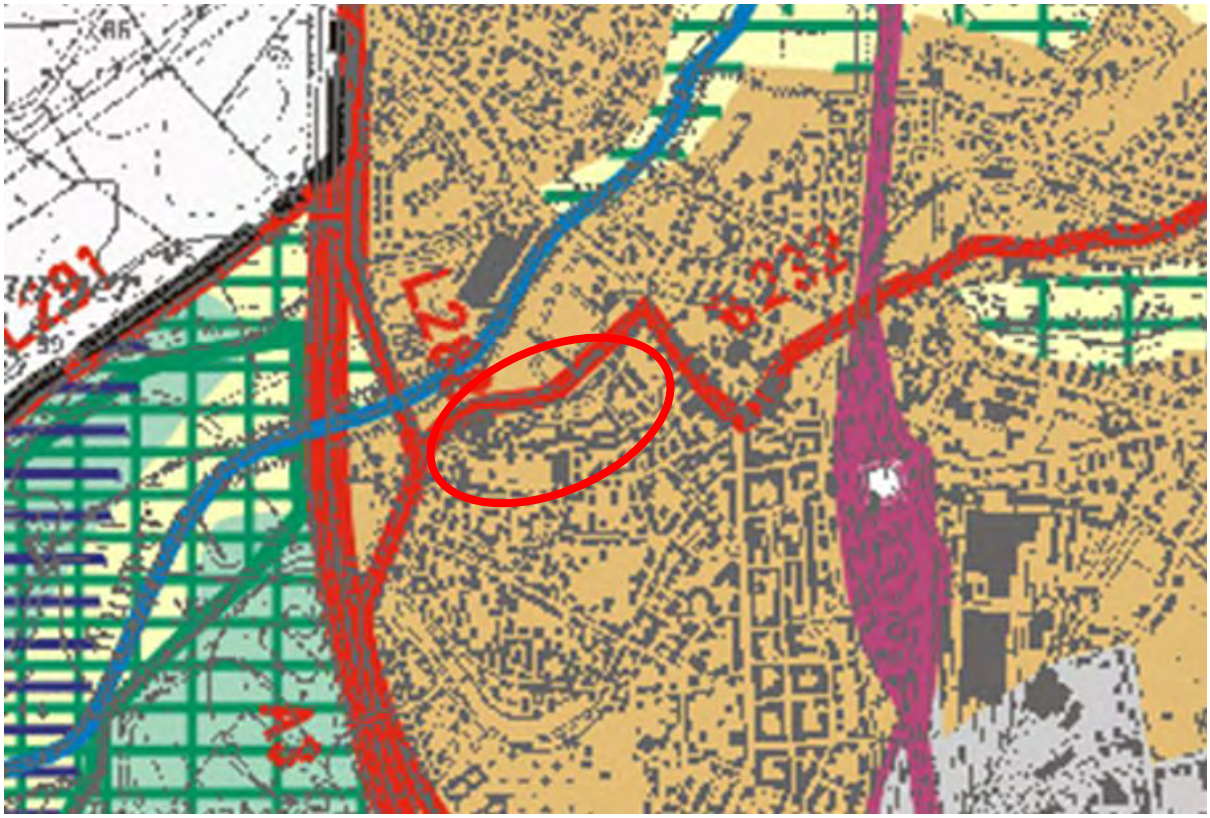


Abbildung 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, maßstabslos

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als Mischgebiet (MI) dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan steht der Planung nicht entgegen. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, maßstabslos

5.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist rechtskräftig seit dem 02.03.1989 und ist als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt worden. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Ortsrechtliche Festsetzungen für die überwiegend bebauten Bereiche südlich der Bonner Straße als Misch- und Wohngebiet,
- Entwicklung eines Gewerbegebietes auf dem bebauten sowie zum Teil auf dem bisher nicht bebauten Teil des Geländes der Firma Schusterinsel,
- Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Grünzuges entlang der Wupper,
- Schutz der bestehenden Kastanienallee am Wupperuferweg sowie der übrigen Solitärbäume und einer Weißdornhecke,
- Schaffung einer weiteren Anbindung des Gewerbegebietes an die Bonner Straße (B 8) im Zuge der verlängerten Auestraße,
- Sicherung der inneren Erschließung des gesamten Schusterinselgeländes, so dass die Möglichkeit der Nutzung für eine Vielzahl von Betrieben gegeben wird,
- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz,
- intensive Durchgrünung der gesamten Gewerbegebietsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ setzt für das aktuelle Plangebiet als Nutzungsart ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Der Bebauungsplan enthält für das Mischgebiet textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Außerdem finden sich Festsetzungen zu Abstandsklassen, zur Höhe baulicher Anlagen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur äußeren Gestalt von Fassaden und Dacheindeckungen.

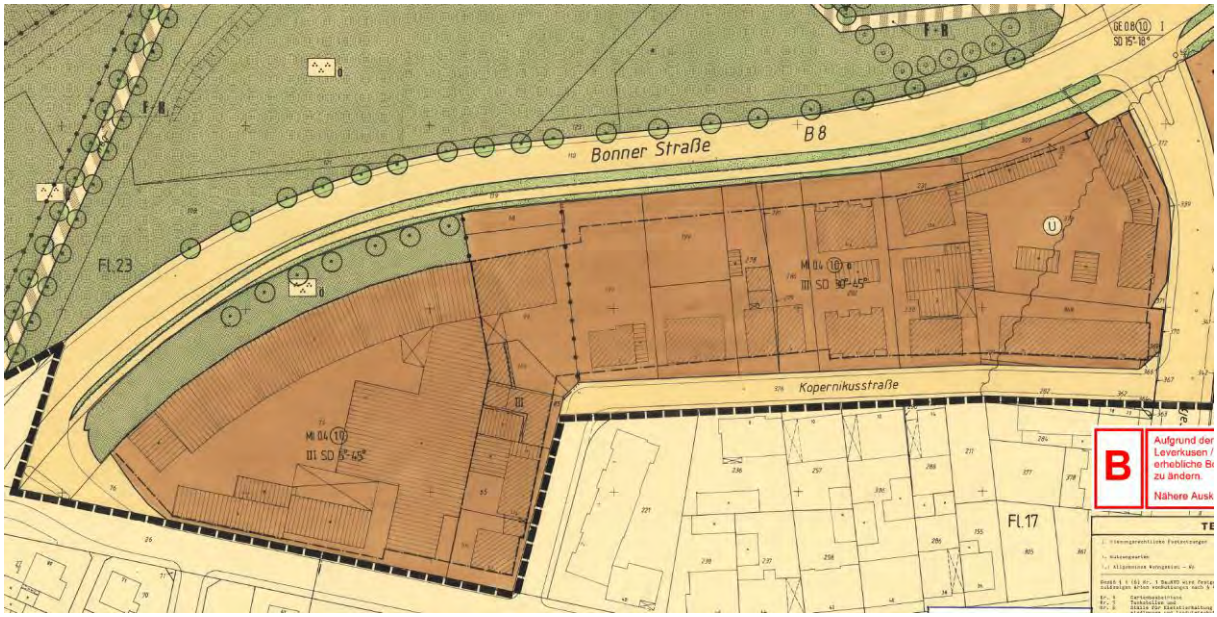


Abbildung 4 Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“, maßstabslos

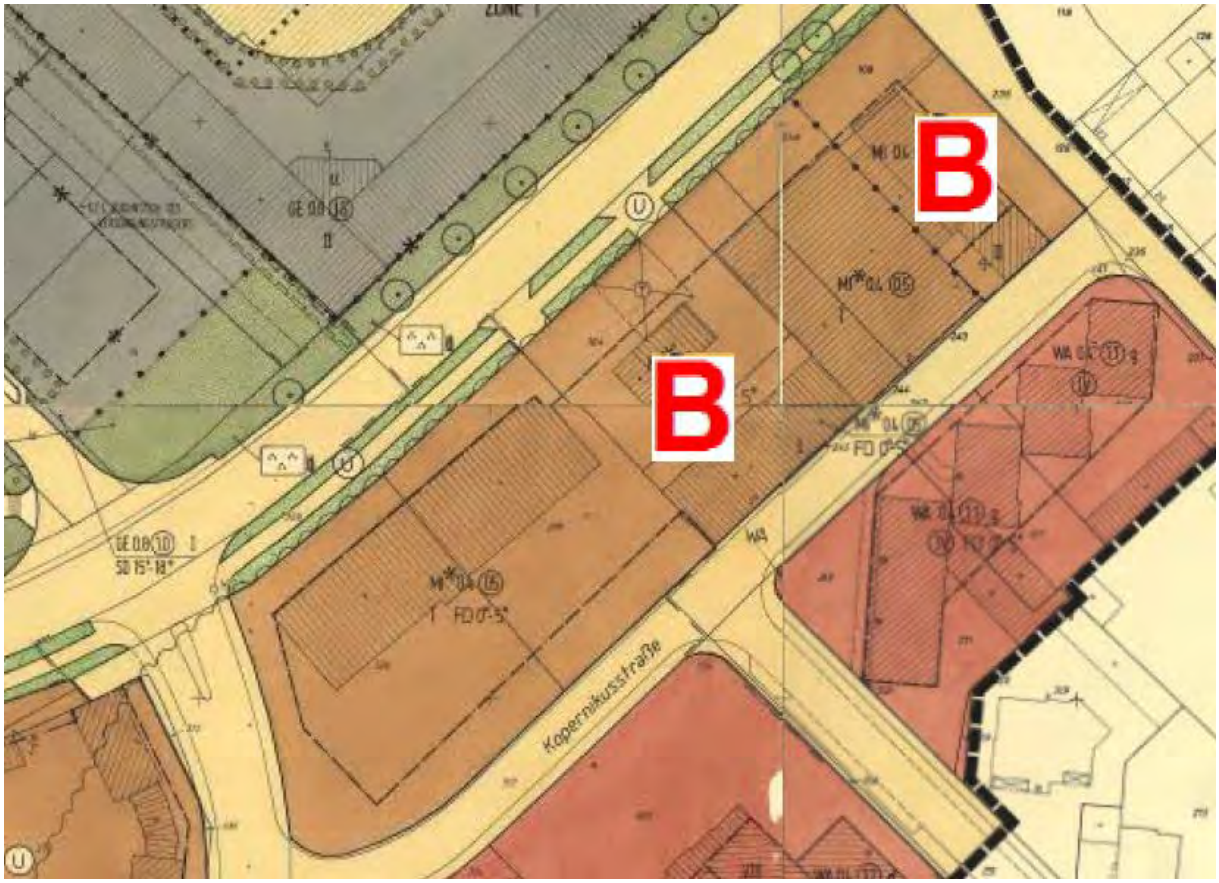


Abbildung 5 Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“, maßstabslos

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987). Nordwestlich, in ca. 150 - 300 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Tal der Wupper“ (LSG 2.2-3), sowie die als Naturdenkmal geschützte Kastanienallee entlang der Wupper zwischen der Düsseldorfer Straße und der Bonner Straße (ND 2.3-3). Der Landschaftsplan mit seinen Schutzgütern ist als Satzung rechtsverbindlich. Das derzeit als LSG 2.2-3 bezeichnete Schutzgebiet soll im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen werden. Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

5.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

5.7 Artenschutz

Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wurde für das Plangebiet im Sommer 2023 eine Artenschutzprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gutachten zusammengefasst. (Paesaggista: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ Erläuterungsbericht, Ausfertigungsstand: 21.09.2023, Anlage 6 der Vorlage).

In dem Gutachten wird entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien eine Ersteinschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung (ASP I) erfolgt auf Grundlage der vor Ort erfassten Biotop- und Gebäudestrukturen, der Abfrage des Fachinformationssystems „Planungsrelevante Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt 4907 Leverkusen, Quadrant 2 sowie weiterer zugänglicher faunistischer bzw. naturschutzfachlicher Daten.

Die ASP I stellt den derzeitigen Status Quo für die potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten dar. Zukünftige Vorkommen planungsrelevanter Arten oder eine zukünftige neue Zuordnung planungsrelevanter Arten sind im Rahmen von Bauanträgen mit artenschutzrechtlichen Belangen im Einzelfall abzuprüfen.

Grundsätzlich kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen nachgeordneter Verfahren für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Mausohren, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Plecotus-Arten, Bluthänfling, Girlitz, Star, Mauersegler, Haussperling sowie sonstige Gebäudebrüter und Gehölzbrüter unter den nur national geschützten, europäischen Vogelarten.

Es werden darum im Gutachten Maßnahmen formuliert, die den zeitlichen Ablauf zur Fällung, zum Rückschnitt und zur Räumung von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden regeln. Diese Maßnahmen werden sinngemäß in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Vermeidung von Lichtemissionen und Erschütterungen getroffen und ebenfalls festgesetzt. Im Gutachten wird außerdem empfohlen, das Erfordernis für diese Maßnahmen bei einem gegebenenfalls zukünftigen Abbruch von Bestandsgebäuden an der Kopernikusstraße und Auenstraße sowie dem Entfernen von Bäumen im Rahmen von Bauanträgen, im Einzelfall zukünftig zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass bei den sonstigen, nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“), bei Eingriffen unter Beachtung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Schädigungen von natürlichen Lebensräumen und Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten, im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen, ausgeschlossen werden.

5.8 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Allgemeinverfügung mit Anordnung eines Grundwassernutzungsverbots. Die Allgemeinverfügung wurde im Amtsblatt der Stadt Leverkusen vom 28.01.2013 veröffentlicht. Hiernach ist die Förderung und Nutzung von Grundwasser aufgrund einer bekannten Belastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) grundsätzlich untersagt. Lediglich bei Nachweis einer Unbedenklichkeit kann eine Grundwasserentnahme im Einzelfall erlaubt werden.

5.9 Oberflächengewässer, Hochwasser

Im Plangebiet verlaufen keine Oberflächengewässer.

Im Sommer 2021 wurde die gesamte Fläche des Plangebietes infolge des Wupperhochwassers überflutet. Das Plangebietes befindet sich im Einzugsgebiet der Wupper und des Wiembachs und liegt damit bei Auftreten eines HQextrem (Extremhochwasserereignis) bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen direkt im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Das Plangebiet wird darum als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

5.10 Boden, Altlasten

Im Plangebiet befinden sich so gut wie keine natürlichen Böden mehr. Zum Thema vorsorgenden Bodenschutz gibt es keinen relevanten und generellen Regelungsbedarf.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um innerstädtische Areale, die einer deutlichen anthropogenen, urbanen Überprägung unterliegen. Mit wenigen Ausnahmen ist das Plangebiet durch Gebäude-, Fahr- und Stellflächen versiegelt und überbaut. Bei den wenigen innerhalb der Bebauung befindlichen Freiflächen handelt es sich um Straßen- bzw. Parkplatzbegleitgrün, dass ebenfalls keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr aufweist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

NE2049 - Tankstelle (BP) Bonner Str. 9

NW2098 - Werlich / Ford Autohaus

Im Folgenden wird der Erkenntnisstand zu den oben genannten Flächen kurz dargestellt und die Auswirkungen auf den Bebauungsplan herausgestellt:

NE2049 - Tankstelle (BP) Bonner Str. 9

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NE2049 – Tankstelle (BP) Bonner Str. 9“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Tankstelle.

Im Vorfeld des Rückbaus der Tankstelle wurden in 2000 altnutzungsbezogene Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen wird der unmittelbare Untergrund von bis zu 2,5 m mächtigen, sandigen Auffüllungsböden mit Beimengungen von Ziegelbruch und Schlacke charakterisiert. Liegend der Auffüllungen stehen zunächst Lehme an, die von Terrassensedimenten unterlagert werden.

Im Zuge des Rückbaus der tankstellenspezifischen Einrichtungen sowie im Rahmen der Baureifmachung des Geländes für die geplante Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Lidl) wurden in 2001-2002 die altnutzungsbezogenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung vollständig aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Die im Zuge der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben wurden unter Berücksichtigung der weiterhin gewerblichen Nutzung mit geringbelastetem Bodenaushub wieder verfüllt.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Schadstoffgehalte nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NE2049 – Tankstelle (BP) Bonner Str. 9“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan aufgrund des niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

NW2098 - Werlich / Ford Autohaus

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „NW2098 – Werlich / Ford Autohaus“ geführten Fläche handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände eines KFZ-Handels mit angeschlossener Kfz-Werkstatt. Ausweislich der der UBB vorliegenden Informationen erstreckte sich der Betriebszeitraum der Kfz-Werkstatt von Anfang der 1950er Jahre bis ins Jahr 2000. Davor unterlagen die Flächen einer gärtnerischen Nutzung.

In den Jahren 1988/89 wurden im Zuge des Austauschs einer Abscheideranlage nördlich des damaligen Werkstattgebäudes Bodenverunreinigungen mit mineralölähnlichen Kohlenwasserstoffen (MKW) im unmittelbaren Umfeld der Anlage aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt.

In 2000 wurden im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Lidl) altnutzungsbezogene Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden lokal bis ca. 3,5 m unter Oberkante Gelände (OKG) und somit bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichende, schädliche Bodenverunreinigungen durch mineralölähnliche Kohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. In Korrelation zu dem vorgenannten Befund zeigten die entnommenen Grundwasserproben ebenfalls deutlich erhöhte MKW-Gehalte. Die an Proben aus den flächenhaft erbohrten, lokal bis in eine Tiefe von 2,4 m unter OKG reichenden künstlichen Auffüllungen durchgeführten Untersuchungen zeigten z.T. erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Im 2001-2002 erfolgte der Rückbau der ehemaligen Betriebseinrichtungen (Werkstattgebäude, Erdtanks, Abscheideranlagen etc.) bzw. die Baureifmachung des Geländes. Im Zuge der Tiefbauarbeiten wurden die altnutzungsbezogenen Bodenverunreinigung

unter fachgutachterlicher Begleitung vollständig aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Zudem wurde die im Bereich Kfz-Grube und Altöltank dem Grundwasser aufschwimmende Ölphase mittels eines Ölskimmers aufgenommen. Die im Zuge der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen entstandenen Baugruben wurden unter Berücksichtigung der weiterhin gewerblichen Nutzung mit geringbelastetem Bodenaushub wieder verfüllt.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist aus Sicht der UBB unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Schadstoffgehalte nicht zu besorgen.

Aus Sicht der UBB ist eine Kennzeichnung der BAK-Fläche „NW2098 – Werlich – Ford Autohaus“ gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB in dem betroffenen Bebauungsplan aufgrund des niedrigen Schadstoffniveaus nicht erforderlich.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen der UBB derzeit nicht vor.

5.11 Luft, Klima

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Düsseldorfer Straße im Osten, die Bonner Straße im Norden, die Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden und die westlich verlaufende Bundesautobahn 3 als Emissionsquellen zu nennen. Auf Grundlage der aktuellen Messerwerte der Luftqualitätsüberwachung des Landes NRW an der Gustav-Heinemann-Straße und der verkehrlich günstigeren Lage des Plangebietes sind keine Überschreitungen der in der 39. BImSchV festgehaltenen Grenzwerte zu erwarten.

Aufgrund der dichten Bebauung, einem insgesamt hohen Versiegelungsgrad und geringem Vegetationsanteil kann das Plangebiet einem Stadt- oder Innenstadtklimatop zugeordnet werden. Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad ist hier von einem verstärkten Wärmeinseleffekt auszugehen.

Aus Sicht des allgemeinen Klimaschutzes sind Maßnahmen der Innenverdichtung dem flächigen Wachstum in den Außenbereich vorzuziehen. Dies wird auch im städtischen Klimaanpassungskonzept unter dem Ziel "klimaverträgliche Nachverdichtung im Bestand" festgehalten.

Die grundsätzlichen Ziele der Planung haben keine direkten Einwirkungen auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet. Es ist aber davon auszugehen, dass sich im Laufe der nächsten Dekaden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung und Pflanzungen ein mikroklimatisch deutlich besserer Zustand ergeben wird.

5.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet ist vom Serveso-II-Konzept nicht betroffen.

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Plangebiet wird in dem Konzept als Nebenlage charakterisiert[11].

Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des ZVB und in Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartieren – hier eine Nebenlage - ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in den Nebenlagen planungsrechtlich auszuschließen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen in dem Bebauungsplan Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich ausgeschlossen werden. Freizeitbezogene Vergnügungsstätten wie Kinos, Bowling, Billard oder ähnliches sollen weiter zulässig bleiben.

6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen aber nicht näher betrachtet.

6.4 Gewerbeflächenkonzept

Das Plangebiet ist nicht teil des Gewerbeflächenkonzepts.

6.5 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet war Teil des Untersuchungsgebietes des Stadtteilentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Opladen (STEK Opladen). Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet haben sich daraus nicht ergeben.

[11] CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018), S. 67

7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen Bonner Straße (L291), Kantstraße und der Kopernikusstraße. Mittig durch das Plangebiet verläuft die Auestraße von Nord nach Süd als Verbindungsachse zwischen Bonner Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße.

Abbildung 6 Luftbild vom Plangebiet, maßstabslos

Quelle: Stadt Leverkusen: eigene Abbildung

Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Innenstadtbereich Opladens und ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur. Es finden sich unter anderem Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschossen, Einzelhandelsbetriebe, Garagenhöfe, Lagerhallen, Büros- und Dienstleistungen, Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften. Vor allem im westlichen Planbereich finden sich mehrere Gebäude mit gemischten Gewerbe / Wohnnutzungen.

Abbildung 7 Bestandsaufnahme Nutzungen (Mai 2020), maßstabslos

Quelle: Stadt Leverkusen: eigene Abbildung

Abbildung 8 Bestandsaufnahme Nutzungen (Mai 2020), maßstabslos

Quelle: Stadt Leverkusen: eigene Abbildung

Die Grundstücke im Plangebiet weisen allesamt eine hohe bauliche Ausnutzung und Versiegelung auf. Im Bereich östlich der Auestraße sind die Grundstücke nahezu 100% versiegelt. Lediglich westlich der Auestraße in den Hinterhöfen und entlang der Bonner Straße finden sich kleinere unversiegelte Grünflächen und ein gewisser Baumbestand.

Das Plangebiet ist Versorgungstechnisch bereits voll erschlossen.

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen und verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bushaltepunkt „Berliner Platz“ wird von mehreren Linien im 20-Minuten Takt bedient und weist somit eine hohe Frequentierung auf. Außerdem liegt das Gebiet auch im Bedienungsbereich des On-Demand-Angebots „efi“ der wupsi GmbH.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Leverkusen. Außerdem ein Grundstück mit der Flurnummer 108, angrenzend zur Kantstraße Nr. 17, alle anderen Grundstücke sind im Privatbesitz.

Im Umkreis von 500 Metern befinden sich zudem mit einem Aldi und zwei REWE Märkten drei weitere großflächige Lebensmitteleinzelhändler.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

Da es sich um die Überplanung eines bereits vollflächig bebauten Gebietes handelt existiert kein städtebauliches Konzept. Es ist auch aktuell kein Neubau geplant. Dennoch soll - für die planungsrechtlichen Festsetzungen - an der Grundkonzeption des Ursprungsplanes festgehalten werden.

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ werden die meisten Festsetzungen zu Art und Maß aus dem Ursprungsplan Nr. 76/II Schusterinsel übernommen. Ergänzend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Vor dem Hintergrund der heterogenen Nutzungsstruktur im Plangebiet und der beabsichtigten Stärkung der Nutzungsmischung wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten.

Zum Schutz der Wohnfunktion und weil sie ein erhebliches Störpotenzial für ihr Umfeld darstellen, zum Schutz der gebietsprägenden Nutzungsstruktur eines Mischgebiets sowie zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. Bsp. Sex-Shops und Erotikfachmärkte, sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt ausgeschlossen. Aus

gleichem Grund werden Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) oder um Wettbüros und Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Erotik einschließlich Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Vergnügungsstätten des Typs Freizeit bleiben hingegen zulässig.

Zusätzlich erfolgt im Plangebiet ein Ausschluss von Wettannahmestellen. Auch wenn es sich bei Wettannahmestellen nicht um die oben beschriebenen Betriebe handelt, so ist insbesondere bei einer entsprechenden Häufung im Plangebiet oder in Verbindung mit bereits vorhandenen Vergnügungsstätten – auch von diesen ein Trading-Down-Effekt zu erwarten.

Nach Rechtsauffassung der Stadt Leverkusen stellen Wettannahmestellen von vorherein keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe in der Betriebsform einer Wettannahmestelle dar. Die Rechtsprechung unterscheidet unter dem Oberbegriff der „Wettvermittlungsstellen“ in bauplanungsrechtlicher Hinsicht „Wettannahmestelle“ und „Wettbüros“. Während Wettannahmestellen als Gewerbebetriebe einzuordnen sind, bieten „Wettbüros“ Aufenthaltsqualität und sind den Vergnügungsstätten zuzuordnen[12]. Daher greift das Städtebauliche Konzept der Stadt Leverkusen zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Betriebsform der Wettannahmestellen nicht.

Die herrschende Meinung in der Rechtsprechung stellt bloße Wettannahmestellen für Sportwetten zudem mit den Annahmestellen für Lotto/Toto gleich[13]. Die Gleichsetzung ist unter städtebaurechtlichen Gesichtspunkten auch nachvollziehbar. Dem Städtebaurecht sind Wettbewerbsgesichtspunkte fremd; unter diesem Blickwinkel ist mithin (anders als im Glücksspielrecht) irrelevant, ob die entsprechenden (Sport-) Wetten von einem privaten oder einem staatlichen Anbieter veranstaltet werden. Auch in der Praxis ist diese Frage von geringerer Relevanz. Als störend werden solche Wettannahmestellen zumeist nicht mit Blick auf den konkreten Anbieter, sondern mit Blick auf die Dimensionen und Häufung entsprechender Nutzungen im Straßenbild empfunden. Während Wettannahmestellen privater Anbieter zumeist isoliert (mit eigenem Ladenlokal) zu finden sind, finden sich Lotto- und Toto-Annahmestellen zumeist als flächenmäßig relativ kleine Annexnutzungen in stark untergeordnetem Rahmen in Ladenlokalen mit zahlreichen weiteren Angeboten nur als ergänzender Bedarf – wie dem klassischen Kiosk.

Um die vorliegende Problematik zu lösen bietet die entsprechende Rechtsprechung zum Annexhandel Anhaltspunkte für eine Festsetzungstechnik zur Regelung. Ausgehend davon, dass Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i GewO, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt im Bebauungsplan ohnehin ausgeschlossen werden, verbleibt die Notwendigkeit, eine Regelung zu den Wettannahmestellen zu treffen. Werden diese als „bestimmte Arten“ gewerblicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, kann eine Gegenausnahme für Wettannahmestellen als bloße untergeordnete Annexnutzungen von Läden und Kiosken festgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Wettannahmestellen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet

---

[12] OVG NRW, Urteil v. 19.02.2020 – 10 A 3254/17 – (juris, Rn. 25 ff.)

unter Verweis auf BayVGH, Beschl. v. 18.03.2019 – 15 ZB 18.690 – (juris, Rn. 22 ff.)

[13] OVG NRW, a.a.O. (juris Rn 25); BayVGH, a.a.O. (juris Rn 22);

Niedersächsisches OVG, Beschluss v. 18.09.2020 – 1 ME 22/20 –, (juris Rn 11 f.)

sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt. Bei der Ermittlung der für die Festsetzung maßgeblichen Fläche ist auf die Fläche des Pults zur Entgegennahme der Wetten abzustellen. Als Pult zählt im Sinne der Festsetzung auch ein elektronischer Automat.

Durch den gänzlichen Ausschluss von Wettannahmestellen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO und Zulassung als Ausnahme dient die beabsichtigte relative und absolute Flächenbeschränkung nicht der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung, sondern nur der Begrenzung der Ausnahme. In diesem Fall muss die Flächenbeschränkung – dass zeigen die in der Rechtsprechung anerkannten und parallel gelagerten Festsetzungen zu Annexhandel – nicht dem Typisierungsgebot des §°1 Abs. 9 BauNVO genügen, dient sie lediglich dazu, die Nutzung der Gegenausnahme nicht ausufern zu lassen. Mit dem Merkmal der deutlichen Unterordnung wird sichergestellt, dass die in diese Betriebe integrierten Wettannahmestellen als Ausnahme zu ihrem grundsätzlichen Ausschluss nicht überhandnehmen können.

Um den zentralen Versorgungsbereich in Opladen vor einem Kaufkraftabzug zu schützen und damit unmittelbar zu erhalten und zu stärken wird in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts[14] festgesetzt, dass die nachfolgend aufgelisteten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimente (bzw. Kernsortimente) gem. „Leverkusener Sortimentsliste 2017“ ausgeschlossen werden:

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel), pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen), Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bastelartikel / Künstlerbedarf, medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren), optische und akustische Geräte, Spielwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte), Uhren, Schmuck, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger) Antiquitäten, Kunstgegenstände und Musikalien.[15]

Die Festsetzung gilt nur für Hauptsortimente, da mit den Hauptsortimenten ein bestimmter Betriebstypus umschrieben werden kann. Das Hauptsortiment bestimmt somit in der Regel den Typus bzw. die Art eines Einzelhandelsbetriebes. Randsortimente sind ausdrücklich nicht typusbildend i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO und damit nicht Gegenstand dieser Festsetzung.[16] Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind[17]. Der Ausschluss bestimmter Sortimente im Plangebiet ist im Interesse der Stärkung des Zentrums auch

[14] Einzelhandelskonzept Leverkusen, S. 159

[15] Einzelhandelskonzept Leverkusen, S. 157

[16] Der standortgerechte Einzelhandel, Rn 564

[17] OVG Münster, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE, juris Rdnr.27

hinsichtlich solcher Sortimente gerechtfertigt, die dort noch nicht bzw. nicht mehr oder nur mit einem geringen Prozentanteil vertreten sind.[18]

Die abgebildete Sortimentsliste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bildet die branchenbezogene Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Leverkusen und dient somit insbesondere auch der planungsrechtlichen Beurteilung von Ansiedlungs- und / Erweiterungsvorhaben und dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche[19]. Die damit verbundene Einzelhandelssteuerung soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

In diesem Zusammenhang wird von der Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB ausdrücklich kein Gebrauch gemacht, da von diesem Standort kein Wettbewerb bei nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten zum ZVB ausgehen soll. Der Einzelhandelsbetrieb wird somit auf den einfachen Bestandsschutz begrenzt.

Die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind nicht unangemessen beeinträchtigt, wenn ihnen trotz des Ausschlusses bestimmter Nutzungen eine hinreichende Bandbreite möglicher anderer Nutzungen verbleibt. [20] Trotz des in der Praxis üblichen vollständigen oder teilweisen Ausschluss von verschiedenen Formen des Einzelhandels verbleibt dem Eigentümer in einem Mischgebiet regelmäßig eine Bandbreite möglicher anderer Einzelhandels – oder sonstiger Nutzungsarten.[21]

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gänzlich ausgeschlossen, weil eine geeignete Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben ist und sie der vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Um der Heterogenität des Plangebietes und den damit einhergehenden unterschiedlichen Zielen, Festsetzungen und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird das Mischgebiet in zwei Teilbereiche (MI1 und MI2) gegliedert, welche von ihrer planerischen Grundkonzeption aber identisch sind.

Um sicherzustellen, dass sich das Mischgebiet nicht allmählich zu einem monofunktionalen Wohngebiet entwickelt, wird auf die Möglichkeiten einer vertikalen Gliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO zurückgegriffen. Demnach sind im MI2 Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Da sich die Grundstücke im MI2 alle in der Hand eines Eigentümers befinden wird so sichergestellt, dass bei einem eventuellen Weiterverkauf oder Neubau keine reinen Wohngebäude entstehen und sich eine gewisse Nutzungsmischung einstellt.

Im MI1 ist eine gewisse Nutzungsmischung bereits vorhanden. Aus diesem Grund und weil es eine große Zahl von Flächeneigentümern gibt unterliegt das MI1 keinen Nutzungseinschränkungen oder Bindungen.

[18] OVG Münster, Urteil vom 13.05.2004, 7a D 30.03.NE

[19] Einzelhandelskonzept Leverkusen, S. 153

[20] OVG Münster, Urteil vom 01.09.2015 – 10 D 44/13.NE

[21] OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 – 10 D 84/15.NE., juris

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Für das gesamte MI wird die GRZ von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen und festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die GRZ gem. § 19 Abs. 4 um 50 % durch die dort bezeichneten Anlagen auf eine GRZ von bis zu 0,6 überschritten werden darf. D. h., dass mind. 40 % der Grundstücksflächen nicht versiegelt werden dürfen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. §°19 Abs. 4 Satz 2 durch Tiefgaragen und deren Einfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gefördert wird.

Einzelne Grundstücke weisen bereits heute eine GRZ von 1,0 auf. Für die Bestandsbebauung entfaltet die Festsetzung zur GRZ keine direkte Wirkung. Lediglich bei größeren Um- bzw. Neubauten soll durch die Kombination der oben genannten Festsetzungen zur GRZ erreicht werden, dass mind. 40 % der Baugrundstücksflächen nicht mehr versiegelt werden dürfen und zudem die Errichtung von ausreichend dimensionierten Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch eine zulässige Überschreitung der GRZ privilegiert werden. Die Festsetzungen zur GRZ stellen somit einen Grundzug der Planung dar.

Wasserdurchlässige Bodenbeläge gelten in der Berechnung der GRZ als zu 100% versiegelte Flächen, da auch hier die positiven Effekte einer Durchgrünung entfallen.

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im MI1 wird keine Bauweise festgesetzt, um der Heterogenität des Bestandes gerecht zu werden. Die Bauweise wird durch die Baugrenzen und die nötigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück ausreichend bestimmt.

Im MI2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Allerdings sind auch Hausformen mit mehr als 50m Länge zulässig. Durch diese Festsetzung wird dem Flächeneigentümer bei einem eventuellen Neubau größtmögliche planerische Freiheiten eingeräumt.

Überbaubare Flächen gem. § 23 BauNVO

Die Baugrenze wird nahezu identisch aus dem Ursprungsplan übernommen und leicht erweitert. Es finden lediglich kleinere Anpassungen statt um, eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Baufenster ermöglichen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei der Positionierung der baulichen Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse im MI1 wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Trotz der III maximal zulässigen Vollgeschossen wird die Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich durch die nötigen Abstandsflächen begrenzt.

Im MI2 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse – anders als im Ursprungsplan - auf IV begrenzt. Die Begrenzung stellt ein harmonisches Einfügen in die

Umgebungsbebauung sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher. Um die Höhenentwicklung weiter zu begrenzen wird zusätzlich eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) mit 67,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 49,5 m ü. NHN im MI2 ermöglicht die Festsetzung im Fall eines umfassenden Neubaus ausreichend dimensionierte Geschosshöhen insbesondere auch für die Anforderungen an gewerbliche Zwecke. (Beispielrechnung: EG 6m, 3 Vollgeschosse á 3m + Staffelgeschoss á 3m = 18m).

9.1.3 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich am örtlichen Bestand.

9.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Reduzierung von zusätzlicher Bodenversiegelung und der dadurch bedingten Minimierung der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass die bebauten Flächen der Grundstücke zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes als wasserdurchlässiger Bodenbelag (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern sind. Davon ausgenommen sind Flächen, die zur Lagerung oder zum Umgang von wassergefährdenden Stoffen dienen und Verkehrsflächen für den Schwerlastverkehr. Wasserdurchlässige Beläge haben einen mittleren Abflussbeiwert von weniger als 0,8 aufzuweisen. Werden die Flächen als wasserdurchlässiger Bodenbelag hergestellt ist auch das Pflasterbett und die Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden, da diese in der Regel rollstuhlgerecht ausgeführt werden müssen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (u.a. Evapotranspiration - der natürliche Boden und die darauf wachsenden Pflanzen speichern nur wenig Wärme, spenden Schatten und tragen über die Verdunstung von Feuchtigkeit zur Abkühlung der Umgebungsluft bei), zur besseren Versickerung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, zu begrünen und als dauerhafte Grünflächen zu unterhalten sind. Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Evapotranspiration), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern (<20°), die nicht baulich genutzt werden (zum Beispiel durch technische Anlagen oder Fahrstühle etc.), eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauer-

haft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdächer oder Dachöffnungen wie Fenster oder Gauben.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen von Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss 100 % der Dachfläche bedecken.

Dachbegrünungen sind als durchwurzelbare Magersubstratauflage mit einer Aufbaudicke von mindestens 8 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut, Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünung herzustellen.

Zusätzlich zu dieser Regelung sind auf den Dächern auch Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig, sofern diese Errichtet werden sollen, da sich Durchgrünung und Photovoltaik nicht ausschließen und Synergieeffekte bestehen. Bei einer Kombination von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit begrünten Dächern sind diese aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Evapotranspiration), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 60 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen sind.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes und um die Durchgrünung zu fördern wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Flächenhaft ist im Sinne dieser Festsetzung eine Aufschüttung mit mehr als 10 m² Grundfläche.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solaranlagen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des BNatSchG wird festgesetzt, dass Fäll-, Rückschnitt- und Räumungsmaßnahmen im Gehölzbestand nur in der Zeit zwischen dem 01. November und 28. Februar zulässig sind. Kann dieser Zeitraum für die Fällung und Räumung von Gehölzstrukturen nicht eingehalten werden, können diese Maßnahmen nur nach vorher erfolgten Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten bzw. Besatz durch Fledermäuse durchgeführt werden und unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenbereich vollständig einsehbar ist bzw. durch eine faunistische Fachkraft keine Nester / Besatz nachgewiesen werden. Vor Beginn der Fällung der Bäume sind etwaige Baumhöhlungen durch eine faunistische Fachkraft auf eine aktuelle Besiedlung / Neubesiedlung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten Tiere festgestellt werden, so sind die Arbeiten zu unterbrechen, bis die Tiere ausgeflogen sind und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Diese Maßnahme ist artbezogen festzustellen und hinsichtlich der Nutzung der Quartiere (Wochenstube, Einzelquartiere, Balzquartiere) zu beurteilen. Gegebenenfalls können Einwegverschlüsse angebracht werden, die gewährleisten, dass die Tiere zwar ausfliegen können, aber nicht mehr in Quartier gelangen. Auf die Verwendung von Bauschaum ist zu verzichten, um eine Verletzung von Tieren zu vermeiden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des BNatSchG wird weiter festgesetzt, dass Abbrucharbeiten an Gebäuden, insbesondere Dach und Fassade sind nur in der Zeit zwischen dem 01. November und 28. Februar zulässig. Kann dieser Abbruchzeitraum nicht eingehalten werden, ist der Abbruch nur nach vorher erfolgten Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten bzw. Besatz durch Fledermäuse durchzuführen und unter der Voraussetzung, dass durch eine faunistische Fachkraft keine Nester bzw. Besatz durch Fledermäuse nachgewiesen werden. Sollten Tiere festgestellt werden, so sind die Arbeiten zu unterbrechen, bis die Tiere ausgeflogen sind. Diese Maßnahme ist artbezogen festzustellen und hinsichtlich der Nutzung der Quartiere (Wochenstube, Einzelquartiere, Balzquartiere) zu beurteilen.

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten für Insekten wird festgesetzt, dass nur vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zulässig sind. Die Gehäuse dürfen sich an deren Oberflächen nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer sind unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung ist nur in den unteren Halbraum mit einem Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen zulässig. Das Anstrahlen (z.B. von Gebäudefassaden und Gehölzflächen) ist unzulässig. Es sind nur Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum mit 3000 K oder weniger Kelvin zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung durch Erschütterungen wird festgesetzt, dass moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen sind. Unnötige Schallemissionen sind unzulässig. Sollte durch die Bauausführung eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgen, kann es hierzu Regelungen im Rahmen der Baugenehmigung geben.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Transpiration) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² überbauter Fläche mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18-20 cm sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass je vier ebenerdig angelegte Stellplätzen oder Garagen je ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 18-20 cm zu pflanzen ist. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzeltem Raum anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

Alle Pflanzfestsetzungen sind dabei als kumulative Festsetzungen zu verstehen.

Aus ebenfalls gleichem Grund wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der geschlossenen Fassadenfläche bis zu einer Höhe von 6 m flächig zu begrünen sind. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür mindestens ein 50 cm breiter Pflanzstreifen entlang der zu begrünenden Fassade wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind grenzständige Gebäude (Brandwände), da an diesen möglicherweise noch angebaut wird. Die Fassadenbegrünungen dürfen nicht ohne besondere Maßnahmen über diese hinweggeführt werden. Bei allen Pflanzungen sind notwendige Abstände zu Fenstern und Türen zu wahren. Maßnahmen

zur Vertikalen Brandausbreitung über die Fassadenbegrünung sind zu beachten. Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

9.1.5 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Um die Errichtung und Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu fördern wird festgesetzt, dass im MI2 nur Gebäude mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig sind.

10 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

11 Auswirkungen der Planung

Die mit diesem Verfahren durchgeführte Planung hat keine direkten Auswirklungen auf die Nutzungen im Plangebiet. Alle genehmigten Nutzungen sind auch weiterhin zulässig. Lediglich bei einem Neubau oder umfassenden Umbauarbeiten müssen versiegelte Flächen entsiegelt, und Dachbegrünungen und Baumpflanzungen umgesetzt werden. Zudem werden unerwünschte Entwicklungen wie ein „Trading down“ zukünftig erschwert.

Die Planung hat unter Berücksichtigung der zurzeit bestehenden bzw. planungsrechtlich möglichen Bebauung und Flächenversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Artenschutzbelange sind durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen nicht betroffen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine ergänzende formale Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

12 Städtebauliche Kennziffern

Ursprungsplan:

Straßenverkehrsflächen	ca. 1.000 m²
Mischgebiet	ca. 23.000 m²

Neue Planung

Straßenverkehrsflächen	ca. 650 m²
Mischgebietsflächen	ca. 23.050 m²
Öffentliche Grünflächen	ca. 300 m²

13 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

14 Kosten und Durchführung der Planung

Kosten für die Durchführung der Planung entstehen keine.

15 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Ein städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen.

16 Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

17 Standortalternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant wird. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte kann daher verzichtet werden.

18 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW (früher DSchG) Dieses Gesetz tritt am 1. Juni 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt das Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, außer Kraft.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

19 Quellenverzeichnis

- CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)
- Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung: Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen (2016)
- CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018)
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (*Einzelhandelserlass*) (2021)

- Kuschnerus, Bischopink, Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018)
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (2020)
- Paesaggista: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 269/II „Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“, Erläuterungsbericht (21.09.2023)

Leverkusen, ….

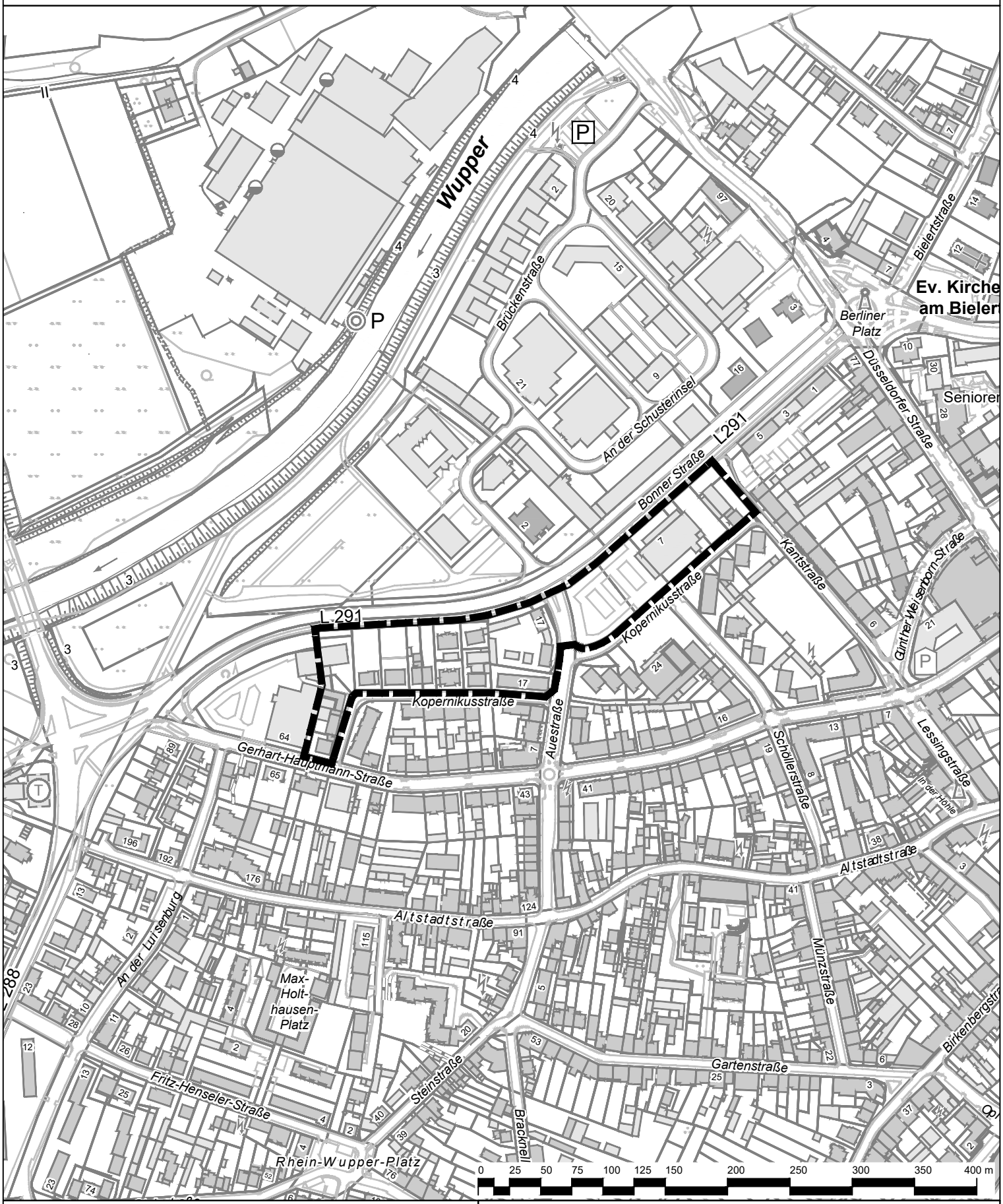
Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

……..

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II

"Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269/II "Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: BPlan Nr. 269/II "Opladen - zwischen Bonner Straße, Kantstraße, Kopernikusstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

Maßstab 1:4000 Stand: März 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 17.03.2023

Pfad: \\Stv-fpserver-1\stadt\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\269_II_Opladen_Bonner_Str_Kantstr_Kopernikusstr_Gerhart_Hauptmann_Str\01_BPlan\

Dateiname: 2023-02-27_269_II_Anlage_Bekanntm.dwg Zuletzt gespeichert am: 17.03.2023