

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-kr

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.04.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	22.04.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	30.04.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.05.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der für die Opladener Innenstadt gültigen Bebauungspläne

- Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und Die Unabhängigen vom 18.04.13
- Stellungnahme der Verwaltung vom 19.04.13 (s. Anlage)

01

- über Büro Dez. V
- über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn

gez. Görlich
gez. Buchhorn

Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der für die Opladener Innenstadt gültigen Bebauungspläne
- Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und Die Unabhängigen vom 18.04.13,
- Nr. 2128/2013 (ö)

Die Verwaltung sieht die Zielrichtung grundsätzlich positiv.

Die Bebauungspläne der Opladener Innenstadt setzen jedoch im Wesentlichen für die Art der Nutzung ein „Kerngebiet – MK“ in Umsetzung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes fest. Eine Wohnnutzung ist z.B. im Bereich Düsseldorfer Straße / Kölner Straße erst ab dem 2. OG, teilweise ab dem 1. OG zulässig. Dies ist begründet in der grundsätzlichen Definition eines Kerngebietes nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), nach der Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Eine Wohnnutzung ist zunächst ausgeschlossen, kann aber in einem gewissen Umfang über einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Die Wünsche von Eigentümern, weitere Wohnnutzung realisieren zu können, sind der Verwaltung schon länger bekannt. Da eine Befreiung von den Festsetzungen gleichzeitig (negative) Folgen für benachbarte Gewerbebetriebe haben könnte, sind Anträge nicht singulär zu betrachten und immer restriktiv beschieden worden. Außerdem bestand die Befürchtung, dass die Festsetzung „MK“ ausgehöhlt und dadurch obsolet werden könnte.

Generell besteht die Fragestellung, ob für die Opladener Innenstadt eher eine (B-Plan-konforme) Förderung als Standort für kerngebietstypische Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) oder eine Verstärkung der Wohnnutzung zu positiven Effekten führen würde. Diese Frage ist nicht ganz einfach zu klären, weil – siehe oben - ein höheres Maß an Wohnnutzung zu Folgen hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und der Immissionsbegrenzung gewerblicher Betriebe führen könnte und auch bestimmte kerngebietstypische Nutzungen ggf. nicht mehr zulässig wären.

Die Verwaltung hat daher den Auftragnehmern des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Opladen diese Fragestellung mit auf den Weg gegeben. Mit den Ergebnissen des STEK im Laufe dieses Jahres soll gutachterlich eine Empfehlung formuliert werden, die alle Belange berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage ist beabsichtigt, dann die betroffenen Bebauungspläne zu überarbeiten.

Die Verwaltung empfiehlt, zunächst die Ergebnisse des STEK abzuwarten und danach umgehend über weitere Schritte zu beraten.

Stadtplanung und Bauaufsicht