



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0085

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-242/II-ho
Dezernat/Fachbereich/AZ

07.01.2021
Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt | 21.01.2021 | Beratung | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 25.01.2021 | Entscheidung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 02.02.2021 | Beratung | öffentlich |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“
- Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Beschlussentwurf:

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“.
3. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, zwischen der Wupper, Düsseldorfer Straße, Bonner Straße, Kantstraße, der südöstlichen Begrenzung der südöstlichen Bebauung an der Kopernikusstraße zwischen Kantstraße und Auestraße, Kopernikusstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und der Raoul-Wallenberg-Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 19 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den Planzeichnungen (Anlage 1 und Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: 0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: 20.000 €

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: entfällt

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr: entfällt

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

| Klimaschutz betroffen | Nachhaltigkeit | kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit | langfristige Nachhaltigkeit |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 76/II „Schusterinsel“ und befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II zwischen der Wupper, Düsseldorfer Straße, Bonner Straße, Kantstraße, der südöstlichen Begrenzung der südöstlichen Bebauung an der Kopernikusstraße zwischen Kantstraße und Auestraße, Kopernikusstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und der Raoul-Wallenberg-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 193.450 m².

Übergeordnete Planungen:

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet sowie Wohngebiet dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des Betrachtungsraumes für das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen, aus dem sich in der weiteren Folge verschiedene Maßnahmen in Bezug auf eine Aufwertung der Opladener Innenstadt ergeben haben. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017) und im Vergnügungstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018) wurde das Plangebiet näher betrachtet.

Inhalt des Ursprungsplanes Nr. 76/II „Schusterinsel“:

Der Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ ist rechtskräftig seit dem 02.03.1989 und ist als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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, sodass 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 als Nutzungsart die Baugebiete allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Der Bebauungsplan enthält für das Wohn- und Mischgebiet textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Im Gewerbegebiet werden u. a. Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Außerdem finden sich Festsetzungen zu Abstandsklassen, zur Höhe baulicher Anlagen, zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern und zur äußeren Gestalt von Fassaden und Dacheindeckungen.

Anlass:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ 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 getroffen. Zusätzlich zum fehlerhaften Bebauungsplan gibt es ein Baubegleichen auf Wohnbebauung im Bereich der Düsseldorfer Straße, welches nicht dem Ziel des aktuellen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) entspricht.

Aus den oben dargelegten Gründen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/II „Schusterinsel“ in seinem gesamten Geltungsbereich überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242/II „Opladen - Zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“ werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Das bestehende Gewerbegebiet Schusterinsel soll unter den Anforderungen an den Klimaschutz (Dachbegrünung, Durchgrünung des Gebietes, Vermeidung weiterer Versiegelung) gesichert und fortentwickelt werden.
- Basierend auf den Empfehlungen des Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- und Gewerbeflächenkonzeptes soll eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet erfolgen. Grundlage für die Feinsteuerung bestimmter Nutzungen ist das vom Rat der Stadt Leverkusen im Jahr 2018 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept. In dem Konzept wird unter anderem folgendes Teilziel formuliert: „*Vermeidung von „Trading-Down“-Prozessen und damit eines Funktionsverlustes der Zentren und der Leverkusener Gewerbegebiete*“ (CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 52).

Weiter werden im Leverkusener Gewerbeflächenkonzept folgende Empfehlungen formuliert: „*Zur Sicherstellung der verfolgten Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Leverkusen ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit besonderen Entwicklungszielen bzw. einer speziellen Zielgruppenausrichtung gezielt zu steuern*“ (CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 57).

Im Opladener Zentrum existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungsstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Ein Übergreifen auf das benachbarte Gewerbegebiet Schusterinsel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort ausnahmsweise zulässig sind. Mit der Feingliederung und dem partiellen Ausschluss der unterschiedlichen Betriebsformen aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel im Plangebiet, speziell im Gewerbegebiet Schusterinsel, soll eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes (Trading Down-Effekt), insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnü-

gungsstätten, ausgeschlossen werden.

- Der großflächige Einzelhandel im südlichen Planbereich soll geordnet und städtebaulich gesteuert werden. Im Bereich südlich der Bonner Straße, der planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt ist, befinden sich zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche), welche nach aktueller Rechtsprechung in einem Mischgebiet nicht zulässig sind. Mit der Planung soll hier eine städtebauliche Ordnung und Steuerung des großflächigen Einzelhandels, auch zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche im Opladener Zentrum, erfolgen. Dazu sollen auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes anstatt Mischgebiete, Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden. Dazu muss auch eine Flächennutzungsplanänderung in diesen Bereichen durchgeführt werden.

Die allgemeinen Wohngebiete im Ursprungsplan sollen auch im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben.

Verfahren:

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit einer parallelen Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung ist weiter eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Bau-gesetzbuch (BauGB) notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzu-setzen. Die Veränderungssperre soll in selbiger Sitzung beraten werden.

Anlage/n:

Anlage_1_Geltungsbereich_Bebauungsplan

Anlage_2_Flurstücke_A0