



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0732

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-255/II-Ma  
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2021  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	15.06.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	28.06.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße,“  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“.
3. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk II im Stadtteil Opladen - südlich der Rennbaumstraße sowie östlich und westlich der Stauffenbergstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 7,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den Planzeichnungen (Anlagen 1 und Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Der Beschluss über die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ (vom 28.11.2016, Vorlage Nr. 2016/1356) wird aufgehoben und das Verfahren eingestellt. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 3 der Vorlage zu entnehmen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

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

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

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt: 0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: ca. 98.000 €

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: 2021/2022**

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

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

Produkt: Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

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

## **Begründung:**

### Zu Beschlusspunkt 1. - Aufstellung des Bebauungsplanes:

#### Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“, bestehend aus zwei Teilgeltungsbereichen, umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ südlich der Pommernstraße und nördlich der Lützenkirchener Straße sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ (Beschluss und frühzeitige Beteiligung vom 28.11.2016, Vorlage Nr. 2016/1356). Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ östlich der Stauffenbergstraße und südlich der Rennbaumstraße sind unbeplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ hat eine Gesamtgröße von ca. 7,3 ha.

#### Übergeordnete Planungen:

##### Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Wohnbauflächen, eine schulische Einrichtung und Sonderbauflächen dargestellt. Die Darstellung wird ergänzt durch das Signet eines Parkplatzes sowie eines Spielplatzes.

##### Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Das LEP NRW definiert als Zielsetzung (Ziel 6.5-8), dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken haben. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

##### Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen

Der Standort befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs.

##### Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Leverkusen

Zielsetzung des vorliegenden Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt ist es, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standortlagen auszuschließen sowie an Standortbereichen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zuzulassen. Die Einzelbetrachtung zur Begründung bauleitplanerischer Festsetzungen für einzelne Stadtteile und Straßenzüge soll künftig

entsprechend mit Verweis auf die Gesamtkonzeption erfolgen. Durch eine ganzheitliche Analyse aller derzeitigen, geplanten und zulässigen Standorte für Vergnügungsstätten können somit auch künftige Ansiedlungs- und Umnutzungsanfragen sinnvoll gesteuert werden.

#### Lebensmittelmarkt und Wohnen

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 09.07.2018 (Vorlage Nr. 2018/2250) die Leitlinie für Investoren zur Überbauung von Parkplätzen und Supermärkten mit Wohnungen beschlossen, um den Flächenverbrauch zugunsten von Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung zu reduzieren.

#### Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ (ursprüngliche Rechtskraft am 07.05.1999) wurde aufgrund einer Verpflichtungs- und Anfechtungsklage mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Köln am 18.11.2020 als unwirksam erklärt. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches sind nunmehr gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Wesentliche Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes waren die Umwandlung von Industriegebiets- in Gewerbe- und Mischgebietsflächen und die Neuordnung, Begrenzung und Gliederung dieser gewerblichen Flächen, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines großflächigen Supermarktes (Sondergebiet) sowie die räumliche Trennung zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch Schaffung eines breiten Grünzuges, auch für die Konfliktbewältigung des Immissionsschutzes gegenüber angrenzender Wohnnutzung. Weiterhin wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

#### Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur alten Fabrik“

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ (Vorlage Nr. 2016/1356) hat die Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum; sowohl frei finanziert als auch öffentlich gefördert. Die Planung wird jedoch seitens des Investors nicht weiterverfolgt; das Bebauungsplanverfahren ruht. Der Beschluss über die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ (vom 28.11.2016, Vorlage Nr. 2016/1356) wird im Rahmen dieser Vorlage aufgehoben und das Verfahren eingestellt.

#### Anlass:

1. Berufskolleg Opladen/Zweckverband Berufsbildenden Schulen Opladen  
Der Rat hat mit Grundsatzentscheidung vom 01.10.2018 (Vorlage Nr. 2018/2359) die Erarbeitung von Profilbildungszielen der berufsbildenden Schulen beschlossen (siehe auch Ratsbeschluss vom 25.06.2020 zur Umsetzung der Maßnahmen; Vorlage Nr. 2020/3554). Als Ergebnis sollen Bildungsgänge für Soziales und Pflege am Geschwister-Scholl-Berufskolleg, Bismarckstraße, untergebracht werden. Die investitionsintensiven, technischen Bildungsgänge sollen an das Berufskolleg Stauffenbergstraße, Opladen ziehen. Hierfür ist es erforderlich, den Trakt E des Bestandsgebäudes aufzustocken und baulich zu erweitern. Darüber hinaus ist zwingend notwendig, das im Eigentum des Berufskollegs befindliche Parkplatzgrundstück an der Rennbaumstraße als Trakt F viergeschossig mit einer Bruttogeschossfläche von 7.400 m<sup>2</sup>, zuzüglich

ca. 1.850 m<sup>2</sup> Tiefgarage zu bebauen. Eine Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB für diesen Standort ist nicht gegeben, da sich der Baukörper der neuen Planung nach dem Maß der baulichen Nutzung (hier: viergeschossiges Berufskolleg neben dreigeschossigem Wohngebäude) nicht in die Umgebung einfügt und da die Belange des Immissionsschutzes nicht bewältigt werden können. Es besteht somit ein Planerfordernis.

## 2. Lebensmitteldiscounter

Auf Grund des vorgenannten Beschlusses des Verwaltungsgerichts Köln zum Bebauungsplan Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ wurde eine Bauvoranfrage eines Investors für einen Lebensmittel-Discounter (Verkaufsfläche 799 m<sup>2</sup>) und einen Drogeriemarkt (Verkaufsfläche 799 m<sup>2</sup>) entlang der Pommernstraße und westlich des Lebensmittelmarktes seitens des Bauordnungsamtes auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Diese Fläche liegt zurzeit brach. Seitens dieses Investors wurden der Stadtverwaltung erst kürzlich Planungsabsichten mitgeteilt, die nunmehr einen Flächenbedarf von jeweils mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsehen und somit großflächigen Einzelhandel darstellen. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ sah entlang der Pommernstraße Gewerbegebietsflächen und ein Sondergebiet (SO) für einen mittlerweile realisierten großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) vor. Darüber hinaus wurde zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche kein weiterer großflächiger Einzelhandel vorgesehen.

Aus den oben dargelegten Gründen sollen Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ überplant werden und der Bereich südlich der Rennbaumstraße mit in den Gesamtgeltungsbereich aufgenommen werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ wird das Ziel verfolgt, die dargestellten Geltungsbereiche städtebaulich- und -räumlich neu zu ordnen, um einerseits die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau und die Erweiterung des Berufskollegs zu schaffen. Andererseits sollen für die ehemalige, im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik befindliche Gewerbegebietsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter/Drogeriemarkt (je max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einer Überbauung mit Wohnungen geschaffen werden. Das Entstehen einzelner großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik widerspricht der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, insbesondere den im Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) dargelegten und vom Rat beschlossenen Zielsetzungen. Der Standort befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs.

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Diese dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden (Einzelhandelskonzept, S. 160). Die o. g. Ausnahmeveraussetzungen werden für den Standort Alte Fabrik nicht erfüllt.

Für das ehemalige Gewerbegebiet südlich der Straße Alte Fabrik soll die gewerbliche

Nutzung weiterhin gesichert werden. Das vergleichsweise kleine Gewerbegebiet wird von einigen wenigen Betrieben sowie einer unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnsiedlungen und einer Berufsschule geprägt. Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie zum Schutz der angeführten Nutzungen im Umfeld sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich auszuschließen.

Verfahren:

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, um die beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Die Veränderungssperre soll im selbigen Sitzungsturnus beraten werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Die Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) kann nach Terminvereinbarung im Dezernat V beim Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen während der Sprechzeiten eingesehen werden.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ sowie der darauf aufbauende Beschluss über eine Veränderungssperre soll die städtebauliche Neuordnung südlich der Rennbaumstraße mit dem Zweck der Nachverdichtung durch einen Neubau des Berufskollegs regeln. Darüber hinaus soll angrenzend im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik kleinflächiger Einzelhandel mit Wohnen in den Obergeschossen ermöglicht werden. Den Zielen des LEP NRW zur Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird hiermit Rechnung getragen.

Die notwendige interne Abstimmung konnte erst jetzt zum Abschluss gebracht werden, da der Investor sehr kurzfristig großflächige Einzelhandelsabsichten mündlich formuliert hat. Daher wird die Vorlage erst über den Nachtrag vorgelegt. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, sodass es erforderlich ist, die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus zu beraten.

**Anlage/n:**

255\_II\_01\_1\_Aufstellung\_Anlage\_1\_Geltungsbereich\_1-3000\_A4  
255\_II\_01\_1\_Aufstellung\_Anlage\_2\_Flurstücke\_1000\_A1  
255\_II\_01\_1\_Aufstellung\_Anlage\_3\_BP\_219\_II\_Geltungsbereich