



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0733

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,,
- Beschluss über eine Veränderungssperre

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ wird gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 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), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020, als Satzung beschlossen.
2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (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: 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
<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	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Begründung:

Präambel:

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 21.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ gefasst. Die Veränderungssperre dient zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“.

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“. Dieser umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ südlich der Pommernstraße und nördlich der Lützenkirchener Straße, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ (Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung vom 28.11.2016, Vorlage Nr. 2016/1356) sowie unbeplante Flächen östlich der Stauffenbergstraße und südlich der Rennbaumstraße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,3 ha.

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

Der Bebauungsplan Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ (ursprüngliche Rechtskraft am 07.05.1999) wurde auf Grund 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.

Anlass:

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 zu 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 m² zuzüglich ca. 1.850 m² 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.

Lebensmitteldiscounter

Aufgrund des vorgenannten Beschlusses des Verwaltungsgerichts Köln zum Bebauungsplan Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ wurde eine Bauvoranfrage eines Investors für einen Lebensmittel-Discounter (Verkaufsfläche 799 m²) und einen Drogeriemarkt (Verkaufsfläche 799 m²) 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 m² 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 m² 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 abgesegneten 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. Ausnahmevoraussetzungen 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.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtigten städtebaulichen- und stadträumlichen Zielsetzungen für die Erweiterung des Neubaus und der Erweiterung des Berufskolleg Opladen umzusetzen ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig. Weiterhin sollen mit der Veränderungssperre die Ziele des LEP NRW und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) planungsrechtlich gesichert werden, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Opladen durch die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ zu beeinträchtigen. Darüber hinaus soll die Veränderungssperre durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten der Wahrung des Gebietscharakters sowie des Schutzes der angeführten Nutzungen im Umfeld dienen und diese planungsrechtlich absichern.

Sachstand zum Planverfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ (vgl. Vorlage Nr. 2021/0732) zum Beschluss beraten.

Auswirkungen:

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen;
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ in Originalgröße wird nicht mit der Vorlage gedruckt.

Die Planzeichnung 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. 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 einleiten. Darüber hinaus soll angrenzend im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik kleinflächiger Einzelhandel mit Wohnen in den Obergeschossen ermöglicht werden. Den Zielen des LEP 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 über den Nachtrag vorgelegt. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, so dass es erforderlich ist, die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus zu beraten und zu beschließen.

Anlage/n:

255_II_01_1_Veränderungssperre_Anlage_1_Geltungsbereich_1-3000_A4

255_II_01_1_Veränderungssperre_Anlage_2_Flurstücke_1000_A1

255_II_01_2_Veränderungssperre_Anlage_3_Satzung