



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1423

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-Yük

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.05.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu den Punkten 1, 2, 6. u. 7.	16.05.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu den Punkten 3. - 5.	16.05.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu den Punkten 1. - 7.	31.05.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu den Punkten 1., 2., 6. u. 7.	20.06.2022	Entscheidung	öffentlich

#### Betreff:

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

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens

- Aufhebungsbeschluss Veränderungssperre Bauungsplan Nr. 255/II

Bebauungsplan Nr. 260/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss Veränderungssperre Bauungsplan Nr. 260/II

#### Beschlussentwurf:

1. Der vom Rat der Stadt Leverkusen am 28.06.2021 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ (Vorlage Nr. 2021/0732) wird aufgehoben und das Verfahren eingestellt. Die Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
2. Die vom Rat der Stadt Leverkusen am 28.06.2021 beschlossene Veränderungssperre zum Bauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ (Vorlage Nr. 2021/0733) wird aufgehoben. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des unter 1. genannten Bauungsplans und der Anlage 2 der Vorlage zu entnehmen.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates zu den Punkten 1. und 2. beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die nachfolgenden Punkte 3. bis 5.

3. Für das unter Beschlusspunkt 5. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“.
5. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk II im Stadtteil Opladen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 1,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist den Planzeichnungen (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu den Punkten 3. bis 5. erfolgen vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

6. Der Entwurf der Satzung (Anlage 6 der Vorlage) für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ wird gemäß der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022, als Satzung beschlossen.
7. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ (Gemarkung Opladen, Flur 7, Flurstück 912). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung ist.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Molitor  
(in Vertretung des  
Oberbürgermeisters)

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 type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Zu Beschlusspunkt 1. - Aufhebung und Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ (Vorlage Nr. 2021/0732) hat die Zielsetzung, den Bereich 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 im Bereich der Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Zur Alten Fabrik befindlichen Gewerbegebietsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter/Drogeriemarkt mit einer Überbauung von Wohnungen geschaffen werden. Diese Zielsetzung folgt der vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Leitlinie für Investierende zur Überbauung von Parkplätzen und Supermärkten mit Wohnungen vom 09.07.2018 (Vorlage Nr. 2018/2250).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist aus zwei Gründen aufzuheben: Aktuell ist nicht absehbar, ob sich das Berufskolleg vergrößert oder den Standort verlässt. Damit ist kein Planerfordernis für die Aufstellung mehr abzuleiten. Dazu stellt die ehemals beabsichtigte Ansiedlung einer Verkaufsfläche mit darüber liegender Wohnnutzung kein Entwicklungsziel des Grundstückseigentümers mehr dar. Das bedeutet, dass das ursprüngliche Planungsziel nicht mehr erreicht werden kann. Der Aufstellungsbeschluss ist daher aufzuheben und das Verfahren einzustellen.

Darüber hinaus gibt es aktuelle Bestrebungen, innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu errichten. Dieses Vorhaben entspricht nicht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen. Daher ist zur Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel der Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Opladen ein neuer Bebauungsplan mit angepasstem Geltungsbereich und Veränderungssperre aufzustellen bzw. zu beschließen (vgl. hierzu Beschlusspunkte 3. - 7.). Zu diesem Zweck müssen vorher der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ und die dazugehörige Veränderungssperre aufgehoben werden.

### Zu Beschlusspunkt 2. - Aufhebungsbeschluss der Veränderungssperre 255/II zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“:

Mit Aufhebung und Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ wird die zugehörige Veränderungssperre obsolet und ist daher aufzuheben.

### Hinweis:

Die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ im Maßstab 1:1000 (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Zu den Beschlusspunkten 3. - 5. - Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, nördlich des Zentrums und Bahnhofsbereichs und umfasst ca.1,0 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 7 das Flurstück 912. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fläche zwischen der Stauffenbergstraße im Westen, der Straße Zur Alten Fabrik im Süden und Osten sowie der Pommernstraße im Norden. Die genaue Abgrenzung ist den Planzeichnungen (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) zu entnehmen.

Übergeordnete Planungen:

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Inhalt des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“:

Der Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ ist rechtskräftig seit dem 07.05.1999 und als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt worden. Wesentliche Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplans waren die Umwandlung von Industriegebietsflächen 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 Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans konnten zahlreiche Planungsziele realisiert werden. Der Bebauungsplan als Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher nicht mehr erforderlich. Parallel zu dem o. g. Aufstellungsbeschluss soll der Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ aufgehoben werden (siehe Vorlage Nr. 2022/1420). Der Aufhebungsbeschluss soll im selbigen Sitzungsturnus beraten werden.

Zukünftige Bauvorhaben sind nach Aufhebung auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Aufstellung des neuen Bebauungsplans

Am 15.08.2014 ist im Fachbereich Bauaufsicht (FB 63) der Stadt Leverkusen ein Antrag auf Vorbescheid im Bereich „Zur Alten Fabrik“ in 51379 Leverkusen zum Neubau einer Verkaufsstätte für einen Lebensmitteldiscounter (799 m<sup>2</sup>) und eines Drogeriemarktes (799 m<sup>2</sup>) eingegangen. Das Vorhaben widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen und befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Vorbescheid wurde vom Fachbereich Stadtplanung (FB 61) daher am 05.12.2014 eine negative Stellungnahme für die Standortanfrage abgegeben. Der Antrag wurde am 09.02.2015 abgelehnt. Am 04.03.2015 wurde durch den Vorha-

beiträger Klage beim Verwaltungsgericht Köln eingereicht, der am 27.04.2015 stattgegeben wurde: In einem verwaltungsrechtlichen Verfahren hat das Verwaltungsgericht Köln am 18.11.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Wesentliche Gründe für die Unwirksamkeit sind u. a. die unbestimmten Festsetzungen der Lärmpegelbereiche. Somit ist das Vorhaben nicht nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen - dem Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ - sondern nach § 34 BauGB. Am 01.02.2021 wurde der Vorbescheid durch den Fachbereich Bauaufsicht (FB 63) der Stadt Leverkusen positiv beschieden.

In der Zwischenzeit ist der Vorhabenträger von seiner ursprünglichen Planung einer Verkaufsstätte mit einem Drogeriemarkt und einem Discounter abgewichen. Am 16.08.2021 sind zwei Anträge auf Vorbescheid bezüglich der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingegangen. Beide Anträge unterscheiden sich darin, dass in einem der Anträge zusätzlich auch die Prüfung des § 34 Abs. 3 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung erfolgen soll.

Diese Vorhaben sind aus Gründen des Schutzes von zentralen Versorgungsbereichen zu verhindern. Das oberste Ziel des vom Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (Vorlage Nr. 2017/1911) ist es, die städtischen Zentren in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken. Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wie hier an der Stauffenbergstraße, entfalten negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Zudem hat die Bezirksregierung Köln die Stadt Leverkusen aufgefordert, hier im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bauleitplanerisch aktiv zu werden.

Darüber hinaus stellt der vorhandene Edeka-Markt ein negatives Vorbild als großflächiger Einzelhandelsstandort dar. Der Markt kann mangels verfügbarer Flächen nicht weiter expandieren, wodurch für ihn selbst kein Steuerungserfordernis durch einen Bebauungsplan besteht. Zusammen mit weiteren (großflächigen) Einzelhandelsansiedlungen besteht aber das Risiko einer sich verfestigenden Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, was durch den aufzustellenden Bebauungsplan zu verhindern ist.

#### Ziel und Zweck der Planung:

Da sich der vom Vorhabenträger vorgesehene Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen befindet, würde dieser das Stadtbezirkszentrum Opladen gefährden und in seiner zukünftigen Entwicklung negativ beeinflussen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und eine planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt und zur Entwicklung des Opladener Stadtbezirkszentrums zu haben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich. Diese Art der Bebauungspläne dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. In diesen Bebauungsplänen wird festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Um eine planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt und zur Stärkung des Opladener Stadtbezirkszentrums zu haben, müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Sortimentenliste im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wird daher zu prüfen sein, ob nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Sortimentenliste auszuschließen sind.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. In einem Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ aufgehoben (Vorlage Nr. 2022/1420). Die Einleitung zum Aufhebungsverfahren soll im selbigen Sitzungsturnus beraten werden.

Veränderungssperre:

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

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260/II „Opladen – zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ im Maßstab 1:500 (Anlage 4 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Zu den Beschlusspunkten 6. - 7. - Beschluss über eine Veränderungssperre 260/II:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, nördlich des Zentrums und Bahnhofsbereichs und umfasst ca.1,0 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 7 das Flurstück 912. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fläche zwischen der Stauffenbergstraße im Westen, der Straße Zur Alten Fabrik im Süden und Osten sowie der Pommernstraße im Norden. Die genaue Abgrenzung ist den Planzeichnungen (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) zu entnehmen.

Anlass:

Am 15.08.2014 ist im Fachbereich Bauaufsicht (FB 63) der Stadt Leverkusen ein Antrag auf Vorbescheid im Bereich „Zur Alten Fabrik“ in 51379 Leverkusen zum Neubau einer Verkaufsstätte für einen Lebensmitteldiscounter (799 m<sup>2</sup>) und eines Drogeriemarktes (799 m<sup>2</sup>) eingegangen. Das Vorhaben widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen und befindet sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Vorbescheid wurde vom Fachbereich Stadtplanung (FB 61) daher am 05.12.2014 eine negative Stellungnahme für die Standortanfrage abgegeben. Der Antrag wurde am 09.02.2015 abgelehnt. Am 04.03.2015 wurde durch den Vorha-

beiträger Klage beim Verwaltungsgericht Köln eingereicht, der am 27.04.2015 stattgegeben wurde: In einem verwaltungsrechtlichen Verfahren hat das Verwaltungsgericht Köln am 18.11.2020 beschlossen, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Wesentliche Gründe für die Unwirksamkeit sind u. a. die unbestimmten Festsetzungen der Lärmpegelbereiche. Somit ist das Vorhaben nicht nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen - dem Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ - sondern nach § 34 BauGB. Am 01.02.2021 wurde der Vorbescheid durch den Fachbereich Bauaufsicht (FB 63) der Stadt Leverkusen positiv beschieden.

In der Zwischenzeit ist der Vorhabenträger von seiner ursprünglichen Planung, einer Verkaufsstätte mit einem Drogeriemarkt und einem Discounter, abgewichen. Am 16.08.2021 sind zwei Anträge auf Vorbescheid bezüglich der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingegangen. Beide Anträge unterscheiden sich darin, dass in einem der Anträge zusätzlich auch die Prüfung des § 34 Abs. 3 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung erfolgen soll.

Diese Vorhaben sind aus Gründen des Schutzes von zentralen Versorgungsbereichen zu verhindern. Das oberste Ziel des vom Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (Vorlage Nr. 2017/1911) ist es, die städtischen Zentren in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken. Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wie hier an der Stauffenbergstraße, entfalten negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Zudem hat die Bezirksregierung Köln die Stadt Leverkusen aufgefordert, hier im Sinne des Einzelhandelskonzeptes bauleitplanerisch aktiv zu werden.

Darüber hinaus stellt der vorhandene Edeka-Markt ein negatives Vorbild als großflächiger Einzelhandelsstandort dar. Der Markt kann zwar mangels verfügbarer Flächen nicht weiter expandieren, wodurch für ihn selbst kein Steuerungserfordernis durch einen Bebauungsplan besteht. Zusammen mit weiteren (großflächigen) Einzelhandelsansiedlungen besteht aber das Risiko einer sich verfestigenden Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, was durch den aufzustellenden Bebauungsplan zu verhindern ist.

#### Ziel und Zweck der Planung:

Da sich der vom Vorhabenträger vorgesehene Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen befindet, würde dieser das Stadtbezirkszentrum Opladen gefährden und in seiner zukünftigen Entwicklung negativ beeinflussen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und eine planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt und zur Entwicklung des Opladener Stadtbezirkszentrums zu haben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich. Diese Art der Bebauungspläne dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden wird in diesen Bebauungsplänen festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.



Um eine planungsrechtliche Grundlage zum Erhalt und zur Stärkung des Opladener Stadtbezirkszentrums zu haben, müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Sortimentenliste im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wird daher zu prüfen sein, ob nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Sortimentenliste auszuschließen sind.

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.
- c) Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft. Durch die eingereichten Anträge auf Vorbescheid für einen Lebensmittel-Discounter über 1.400 m<sup>2</sup> am 16.08.2021 ist der Zeitraum vom Eingang der Anträge auf Vorbescheid bis zum Erlass der Veränderungssperre auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre anzurechnen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 260/ II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ im Maßstab 1:500 (Anlage zur Satzung) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Aufgrund von internen Abstimmungsbedarfen war es nicht möglich, die Vorlage frühzeitig fertig zu stellen. Um eine Beschlussfassung noch im Mai-/Juni-Turnus zu erreichen, wird sie über zum Nachtragstermin eingebracht.

**Anlage/n:**

Anlage\_1\_255\_II\_Geltungsbereich\_1\_3000  
Anlage\_2\_255\_II\_Satzung\_Veränderungssperre  
Anlage\_3\_260\_II\_Geltungsbereich\_1\_2500  
Anlage\_4\_260\_II\_Geltungsbereich\_1\_500  
Anlage\_5\_260\_II\_V\_Sperre\_1\_2500  
Anlage\_6\_260\_II\_V\_Sperre\_Text  
Anlage\_zur\_V\_Sperre\_Geltungsbereich\_1\_500