Anlage 3

zur Vorlage 2023/2198

Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 244/II

"Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße"

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Juli 2023

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit: -

Inhaltsverzeichnis

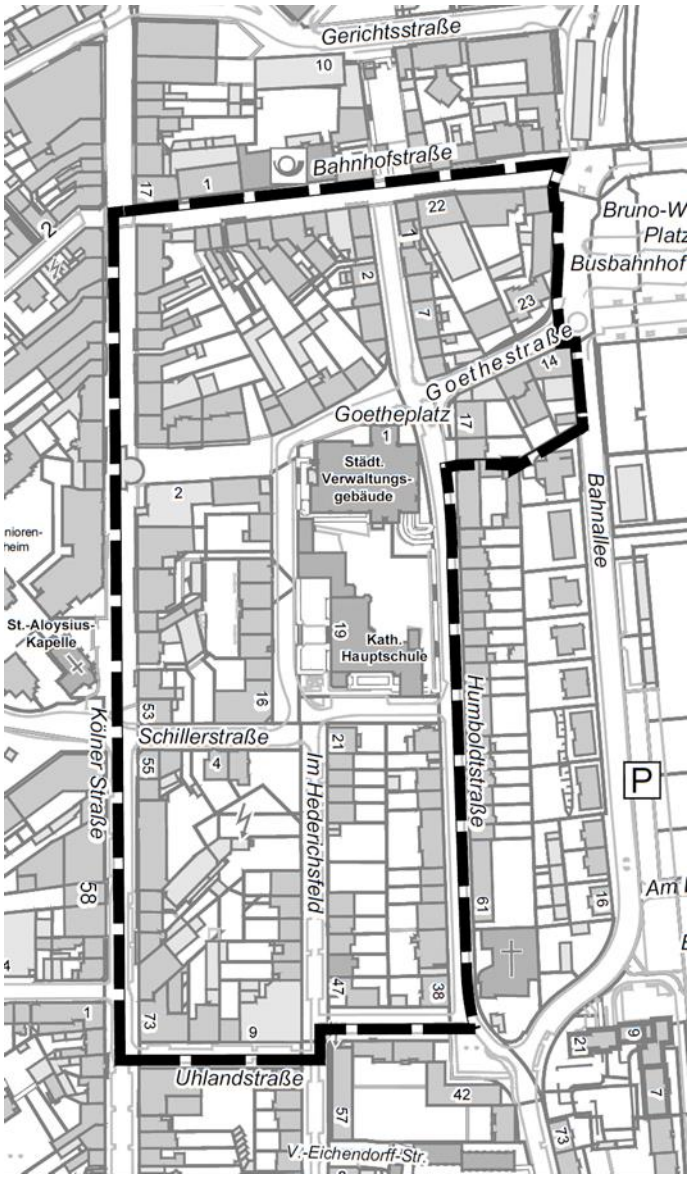
Teil A Begründung....4
1 Geltungsbereich....4
2 Anlass und Ziel der Planung....5
2.1 Anlass der Planung....5
2.2 Ziel der Planung....5
3 Planrechtfertigung....7
3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose....7
3.2 Demografischer Wandel....8
3.3 Einzelhandel....8
4 Verfahren....10
4.1 Verfahrensart....10
4.2 Verfahrensschritte....10
5 Planungsbindungen....11
5.1 Regionalplan....11
5.2 Flächennutzungsplan....11
5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne....12
5.4 Landschaftsplan....16
5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene....17
5.6 Artenschutz....17
5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser....17
5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser....17
5.9 Boden, Altlasten....17
5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung....18
5.11 Luft, Klima....18
5.12 Denkmalschutz....19
5.13 Eigentumsverhältnisse....19
6 Fachplanungen....20
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept....20
6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten....20
6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels....20
6.4 Gewerbeflächenkonzept....20
6.5 Stadtteilentwicklungskonzept....21
7 Bestand, Ausgangssituation....21
8 Planung, Städtebauliches Konzept....22
9 Gutachten....22
10 Begründung der Festsetzungen....23
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen....23
10.1.1 Art der baulichen Nutzung....23
10.1.2 Maß der baulichen Nutzung....26
10.1.3 Verkehrsflächen....29
10.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....29
10.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen....31
10.2 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen....31
11 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise....31
Teil B Umweltbericht....32
Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges....32
12 Auswirkungen der Planung....32
13 Städtebauliche Kennziffern....32

14 Bodenordnung....32
15 Kosten und Durchführung der Planung....32
16 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag....32
17 Standortalternativenprüfung....33
18 Abwägung....33
19 Rechtsgrundlagen....33
20 Quellenverzeichnis....33

Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 244/II „Opladen – zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße“ befindet sich im Innenstadtbereich des Leverkusener Stadtteils Opladen, Stadtbezirk II. Direkt östlich angrenzend befindet sich der Bus- und Bahnhof von Opladen.



Der Geltungsbereich wird im Norden von der Bahnhofstraße als fußläufige Verbindung zwischen Fußgängerzone und Bahnhof Opladen bzw. neue bahnstadt opladen (nbso), im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Uhlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 7 ha.

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße", maßstabslos

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Für ein leer stehendes Ladenlokal in der Humboldtstraße wurde ein Bauantrag zur Umnutzung in ein Wettbüro eingereicht. Der rechtkräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft keine Regelungen zu Wettbüros und Vergnügungsstätten. Diese sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig. Durch ein Wettbüro in diesem rückwärtigen Bereich angrenzend zur Fußgängerzone besteht die Gefahr einer Vorbildfunktion und weiteren Häufung von Vergnügungsstätten in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich.

Bei der weiteren Überprüfung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 99/II „Schillerstraße“ sowie Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ wurde zudem deutlich, dass das Planungsziel der damaligen Kerngebietsfestsetzung (MK) nicht erreicht wurde, da die Wohnnutzung die domminierende Nutzung darstellt. Folglich bestehen Zweifel an der Wirksamkeit der MK Festsetzung der Ursprungspläne.

Außerdem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“ den Außenlärm betreffend die Mindestanforderungen an die Außenbauteile entlang der Baulinien bzw. Baugrenzen fest. Dies ist gemäß Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen nicht zulässig[1].

Die oben genannten Sachverhalte stellen den Anlass für eine grundsätzliche Neuordnung des Plangebiets dar.

2.2 Ziel der Planung

Für den Stadtteil Opladen bestehen seit geraumer Zeit übergeordnete Rahmenplanungen. So zum Beispiel das vom der Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Vergnügungsstättenkonzept, das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) oder das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen. Die in diesen übergeordneten Rahmenplanungen formulierten Empfehlungen und Entwicklungsziele stimmen nicht mehr mit den Inhalten der Bebauungspläne Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“, rechtskräftig seit dem Jahr 1995, Nr. 99/II „Schillerstraße“, rechtskräftig seit dem 20.09.1993 sowie Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.04.1991 überein. Die Rahmenplanungen formulieren als Ziel unter anderem den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) als auch in Zusammenhang stehende, angrenzende Quartiere. Außerdem soll nach den Vorgaben der übergeordneten Planungen der Einzelhandel im Zentrum erhalten und gestärkt, der Büro- und Dienstleistungssektor im ZVB konzentriert, die Wohnfunktion gestärkt und verdichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den formulierten Empfehlungen und Zielen Rechnung getragen.

Eine Bestandsaufnahme im Rahmen eines Gutachtes und einer umfassenden Analyse der planungsrechtlichen Situation aus dem Jahr 2017[2] hat gezeigt, dass außerhalb der

[1] OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.02.2015 - 7 D 73/13.NE

[2] ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017, S. 27ff

Fußgängerzone ab dem 1. Obergeschoss (OG) das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Kerngebiete (MK) überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben. Kerngebiet dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dem Wohnen stehen die Kerngebiete grundsätzlich verschlossen gegenüber. Lediglich ausnahmsweise ist dieses zulässig[3]. Auch sind Festsetzungen unzulässig, die eine Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoss erlauben, wenn bei Ausnutzung dieser Möglichkeit, das Wohnen überwiegend möglich ist[4]. Darum soll das Wohnen durch ein besser geeignetes Baugebiet auch in den umliegenden Wohnquartieren gestärkt bzw. ausgeweitet werden. In Betracht kommt unter anderem gemäß dem Gutachten die Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU)[5].

In der Opladener Innenstadt existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungsstätten mit einer hohen Tendenz zur Verstetigung bzw. Expansion. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ trifft nur sehr marginale Regelungen zu Vergnügungsstätten. Diese sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO generell zulässig. Es besteht somit die Gefahr einer weiteren Häufung in dem bereits vorbelasteten Innenstadtbereich. Ein Übergreifen auf benachbarte Stadtviertel kann nicht ausgeschlossen werden, da Vergnügungsstätten auch dort in der Regel zulässig sind, sofern es sich um Kern- oder Mischgebiete handelt. Aus diesem Grund soll im Plangebiet eine Feingliederung der unterschiedlichen Betriebsformen von Vergnügungsstätten aus den Bereichen Freizeit, Erotik und Glücksspiel 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“[6]. Durch die Feingliederung soll eine negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Opladener Zentrums durch den sog. Trading-Down-Effekt und fortschreitende Leerstände insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert werden. Gleiches gilt für die Gewerbebetriebe der Betriebsform der Wettannahmestellen.

Weiter soll im Bereich der Fußgängerzone durch eine Festsetzung von Ladengeschossen im Erdgeschoss die gewerbliche Nutzung gestärkt und erhalten werden.

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die eine nachhaltige Entwicklung, Durchgrünung und Nachverdichtung des Plangebiets sicherstellen. So soll die Versiegelung des Plangebiets reduziert sowie Dächer, Tiefgaragen und Fassaden begrünt werden. Nicht überbaute Flächen sollen wasserdurchlässig gestaltet und ebenfalls begrünt werden. Dazu werden auch Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Wohnbaupotenziale sollen erschlossen werden. Dort wo möglich und sinnvoll soll die stadtbildprägende Blockrandbebauung geschlossen und im Bestand entlang der Erschließungsstraßen nachverdichtet werden. Dazu wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in einigen - aus Sicht der Plangeberin mindergenutzten - Bereichen erhöht und die Baugrenzen angepasst.

---

[3] Vgl. Dr. Christian Otto: Wohnen im Kerngebiet, ZfBR 2013, 125

[4] Vgl. OVG Münster, U.v. 18.02.2009 -/ D 62/08.NE und OVG Münster, BRS 74 Nr. 69

[5] ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017, S. 57

[6] CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen 2018, S. 52

Aus dem oben dargelegten Anlass der Planung sollen die bestehenden Bebauungspläne überplant werden um die formulierten Ziele der Planung zu erreichen. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die bestehenden Bebauungspläne sollen zunächst bestehen bleiben und werden in dem betreffenden Geltungsbereich durch den neuen Bebauungsplan überlagert. Nach dem Rechtsgrundsatz des „lex posteroir derogat legi priori[7]“ überlagert das neue Recht das Alte.

3 Planrechtfertigung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfsprognose

In Leverkusen wohnen (2022) ca. 168.000 Einwohner. Eine stabile Bevölkerungsentwicklung wurde ab 2010 zunächst von einem leichten, ab 2014 sogar deutlichen Bevölkerungswachstum abgelöst. Gründe für die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und auch im Jahr 2019 ist das hohe Zuwanderungsplus sowohl bei den Nah- als auch bei den Fernwanderungen. In den vergangenen 10 Jahren bis 2019 verlagerten insgesamt 8.657 Personen mehr ihren Wohnsitz nach Leverkusen als von hier wegzogen. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn pro Jahr betrug in diesem Zeitraum 866 Personen.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2018 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (kurz: IT.NRW) wird für Leverkusen weiterhin ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 174.152 Einwohnern prognostiziert. Die Prognosen des Gutachterbüros F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg (kurz: F+B), die im Rahmen der Leverkusener perspektivischen Gesamtstrategie, des Wohnungsbauprogramms 2030+, erstellt wurden, gehen sogar von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus, nämlich auf ca.175.800 Einwohner in der Status quo-Variante. Die Status quo-Variante ist vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen als Grundlage für das Wohnungsbauprogramm beschlossen worden. In beiden Prognosen werden anhaltende Zuwanderungsüberschüsse nach Leverkusen wie in den vergangenen Jahren angenommen. Nicht in die Berechnungen eingeflossen sind aktuelle Entwicklungen wie der Zustrom ukrainischer Kriegsflüchtlinge die seit dem russischen Überfall auf die Ukraine im Jahr 2022 ebenfalls in den Leverkusener Wohnungsmarkt drängen.

Der Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der errechneten Flächenbedarfsprognose von F+B ist in der Status quo-Variante bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 174 ha Bruttobauland errechnet worden. Dem in der Vorlage Nr. 2018/2403 (Wohnungsbauprogramm 2030+ Zwischenergebnisse nach der 4. Sitzung der Arbeitsgruppe) prognostizierten Bedarf von 174 ha Wohnbauflächen steht zum Zeitpunkt der Prognose ein Angebot von 183 ha (20 ha Baulücken, 109 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und 54 ha Potenzialflächen) gegenüber. Die 54 ha Potenzialflächen sind im wirksamen FNP nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Den Textteil des Abschlussberichts des Wohnungsbauprogramms 2030+ hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Kenntnis genommen.

[7] Latein; Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf.

Um die Wohnbevölkerung bis 2035 und darüber hinaus ausreichend mit Wohnraum zu versorgen, fehlen derzeit Wohnbauflächen. Diese können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der wachsenden Wohnbevölkerung gerecht zu werden und den Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfes eine verstärkte Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen notwendig. Detaillierte Informationen über den extrem angespannten Wohnungsmarkt Leverkusen finden sich im Wohnungsmarktbericht 2021.

3.2 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser demografische Prozess wird sich in Zukunft fortsetzen und führt gewissermaßen zu einem höheren Bedarf an Wohnungen für Singlehaushalte sowie seniorengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Die vorhandenen Reserveflächen des FNPs werden voraussichtlich nicht ausreichen, um die Wohnbevölkerung Leverkusens zukünftig angemessen mit Wohnraum zu versorgen und eine entspannte Wohnungsmarktlage zu erreichen.

Gemäß den Berechnungen zum Wohnungsbauprogramm 2030+ müssten bis 2035 mindestens 10.300 Wohnungen neu gebaut werden, um den in der Status-Quo-Variante prognostizierten Bedarf decken zu können. Wichtige Ziele sind deshalb die kontinuierliche Ausweitung des Wohnungsneubaus und eine Durchmischung der Strukturen (Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau o. a.), um eine Entspannung der Märkte und eine Begrenzung der Miet- und Preisentwicklung zu erreichen. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit beispielsweise „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebots nach Leverkusen ziehen.

Die Stadt Leverkusen soll als Wohnstandort an Attraktivität gewinnen und zugleich vielfältige Wohnangebote schaffen. Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Gleichfalls bemüht sich die Stadt, den ununterbrochen steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und vor allem im preisreduzierten Mietwohnungsbau zu decken. Bis 2035 müssten deshalb jährlich 520 Wohneinheiten entstehen, davon 170 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser und 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Das Plangebiet als Ganzes betrachtet ist aufgrund seiner integrierten Lage für eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbau o. a. prädestiniert und hat somit eine große Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal die Flächen bereits voll erschlossen und anthropogen überprägt sind. Dadurch wird dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung getragen, welcher sich vor allem in den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB widerfindet.

3.3 Einzelhandel

Das Stadtbezirkszentrum Opladen übernimmt im Wesentlichen Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk II mit seinen insgesamt rd. 50.000 Einwohnern. Als klassifiziertes

Stadtbezirkszentrum erfüllt der zentrale Versorgungsbereich entsprechend seiner derzeitigen Einzelhandelsausstattung auch eine Versorgungsfunktion im aperiodischen Bedarfsbereich. Der als Fußgängerzone ausgebaute Bereich der Kölner Straße zwischen dem Übergang zur Düsseldorfer Straße im Norden und dem Opladener Platz im Süden kann vor dem Hintergrund der größten Nutzungsdichte zentrenprägender Angebotsformen sowie der höchsten Kundenfrequenz als Hauptlage des Opladener Zentrums klassifiziert werden. In diesem Zusammenhang kommt zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereichs durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten eine besondere Bedeutung zu.

Durch die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird eine heterogene Nutzungsmischung aus zum Beispiel inhabergeführtem Facheinzelhandel, Filialbetrieben, Handwerk, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten im Sinne einer ausgewogenen Struktur und Stärkung der Versorgungsfunktion eines Stadtbezirkszentrums Opladen gefördert. Zwangsläufig wird somit auch der Zentrale Versorgungsbereich in Opladen gestärkt.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel erfolgen.

Der Bebauungsplan wird zudem als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, da er die Mindestfestsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Am 25.01.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und der Bezirksvertretung II (BV II) der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 244/II "Opladen - zwischen Bahnhofstraße, Bahnallee, Uhlandstraße und Kölner Straße" sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 05.03.2021 bekannt gemacht.

Veränderungssperre

Aufgrund eines Baubegehren im Plangebiet hat der Rat der Stadt Leverkusen zur Sicherung der Planung am 22.02.2021 eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB für den Geltungsbereich erlassen. Die Veränderungssperre wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist am 06.03.2021 in Kraft und am 06.03.2023 außer Kraft getreten.

Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Form einer vierwöchigen Auslegung vorgesehen. In dieser Zeit können die Unterlagen auch im Internet eingesehen werden.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Abbildung 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, maßstabslos

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen. Die Darstellung als ASB steht der Planung nicht entgegen.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplanes Köln mit Stand Januar 2020 stellt das Plangebiet weiterhin als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „schulische Einrichtungen“ sowie Wohnbauflächen (W) dar. Weiterhin finden sich im Geltungsbereich die überlagernden Darstellungssymbole „öffentliche Verwaltung“ und „Spielplatz“. Außerdem ist im FNP die südwestliche Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs dargestellt (schwarze Linie).

Eine Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 244/II aus dem Flächennutzungsplan ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Insbesondere kann die umfassende Festsetzung von urbanen Gebieten nach gängiger Rechtsauffassung nicht ohne weiteres aus der Darstellung von Kerngebieten auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hergeleitet werden.

So dienen Urbane Gebiete im Sinne von § 6a BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Urbane Gebiet ist also maßgebend durch das Vorhandensein einer Wohnnutzung geprägt, auf die die anderen Nutzungen

Rücksicht nehmen müssen. Die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und den sonstigen Nutzungen in einem Urbanen Gebiet muss nach § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO nicht gleichwertig sein. Zulässig ist damit auch eine eindeutig überwiegende Wohnnutzung.

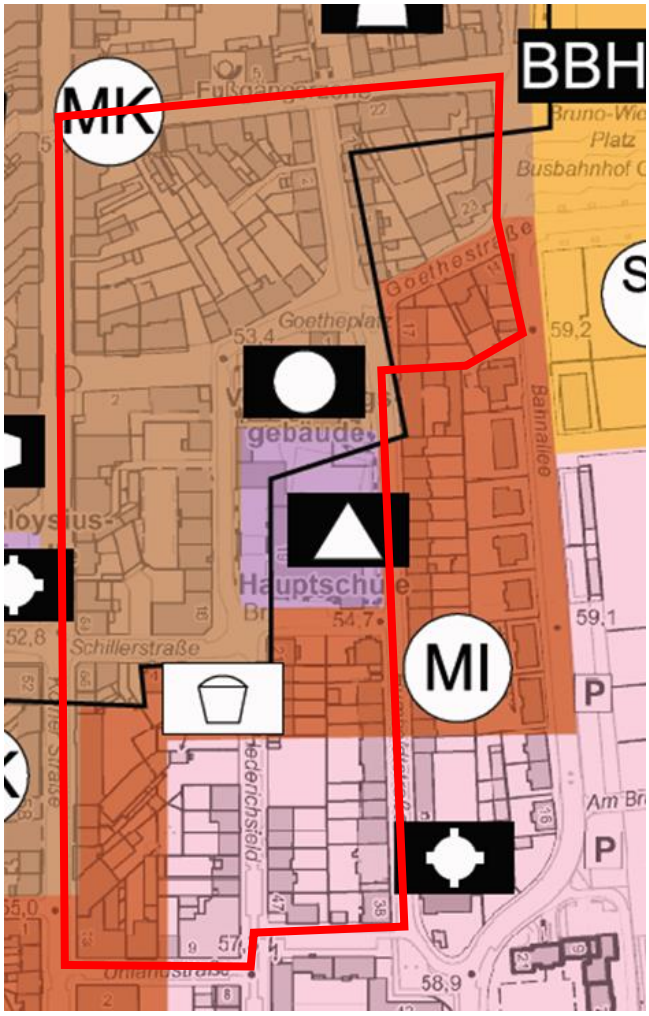


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen mit Plangebiet, maßstabslos

Kerngebiete hingegen dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnnutzungen können nach § 7 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Insbesondere in Bezug auf Wohnnutzungen verfolgen Urbane Gebiete und Kerngebiete somit grundlegend unterschiedliche Zweckbestimmungen.

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Vorgesehen ist die vorwiegende Darstellung des Plangebiets als gemischte Baufläche (M), im westlichen Bereich des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und „Schule“, sowie im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets als Wohnbaufläche (W).

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich gleich mehrerer Bebauungspläne u. a.:

- Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“
- Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“
- Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“
- Bebauungsplan Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ 1. Änderung

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2.Änderung“

Der Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.04.1991, ist als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt worden. Er hat u. a. folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Errichtung eines zentralen Haltepunktes für Busse im Stadtkern Opladen mit

übersichtlichen und kurzen Umsteigebeziehungen
- Verbesserung der Linienführung des Busverkehrs
- Schaffung einer Wendemöglichkeit für Linienbusse des ÖPNV
- Schaffung einer verkehrlichen Anbindung für die von den innerhalb des Gleisdreiecks zukünftig liegenden Parkplätzen abfahrenden Pkw
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verschiebung und bauliche Erweiterung des westlichen Brückenbauwerkes
- Beruhigung des Verkehrs im Bereich der heutigen Haltestelle Humboldt-/Bahnhofstraße
- Verbesserung des Parkplatzangebotes für die Innenstadt durch die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze
- Schaffung von Park-and-Ride-Abstellplätzen in Bahnhofsnähe

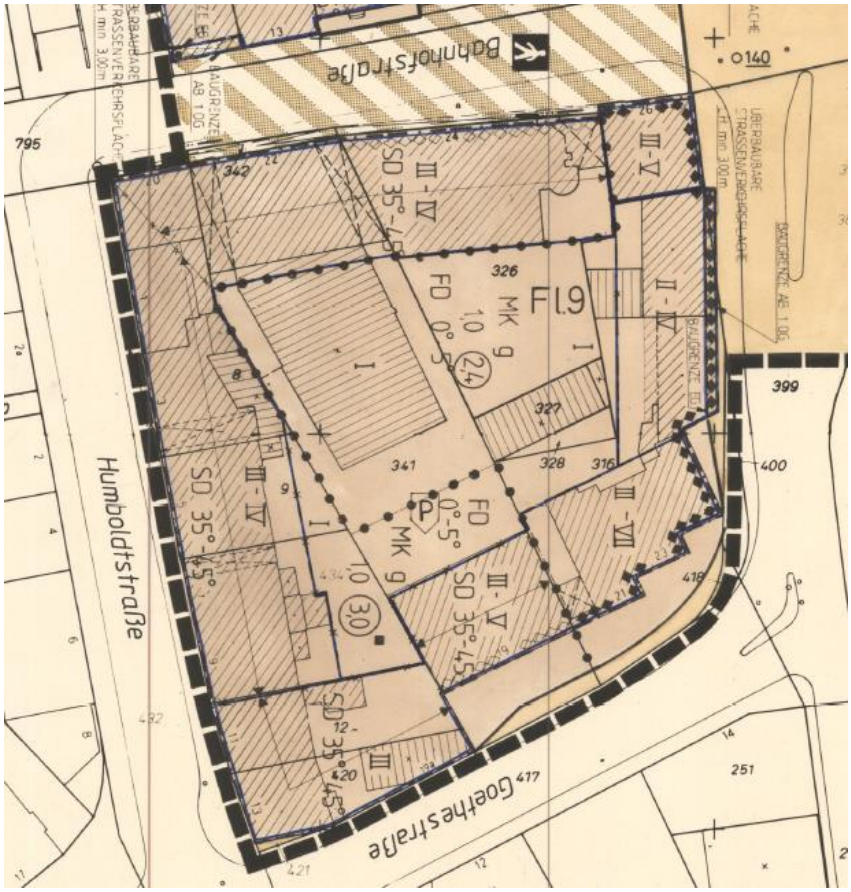


Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“, maßstabslos

Der Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung“ setzt für den Planbereich als Nutzungsart ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone fest. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Angabe der minimal sowie maximal zulässigen Vollgeschosse beschränkt. Außerdem finden sich Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) und Dachform sowie Neigung. Der Bebauungsplan enthält weiter textliche Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, diese sind durch das Benennen bestimmter Betriebsformen spezifiziert. „Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows oder andere Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter abzielen“. Durch die Spezifizierung werden auch nur diese erfasst und nicht alle Betriebsformen. Während diese Vorgehensweise in den 1990er Jahren durchaus zielführend war, gilt dies nicht für die heutigen Betriebsformen, die seinerzeit noch gar nicht existierten, wie z. B. Wettbüros, Internetcafés etc. Diese „Lücke“ ermöglicht es, dass sich weiterhin Vergnügungsstätten ansiedeln können.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 99/II „Schillerstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“ ist rechtskräftig seit dem 20.09.1993 und ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Sicherung und Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung durch Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoss
- Aussagen über Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Spielplätzen
- Erhalt der schützenswerten Bäume
- Freihaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Tiefgaragen)

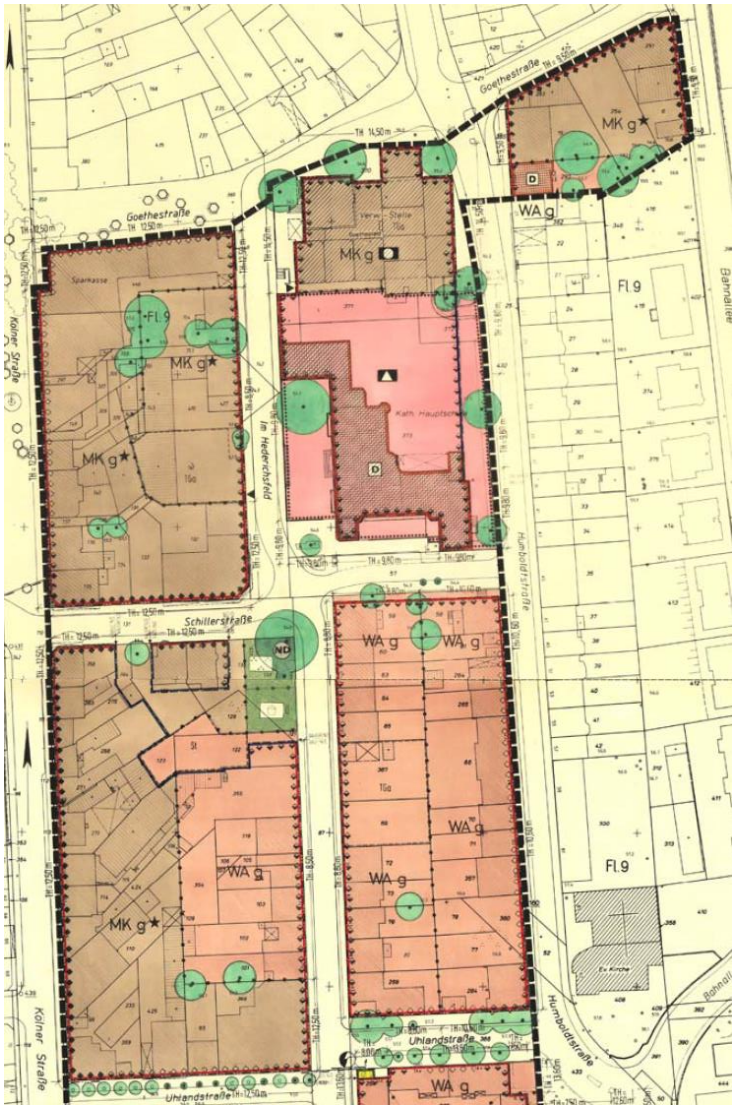


Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 99/II „Schillerstraße“, maßstabslos

Der Bebauungsplan Nr. 99/II setzt als Nutzungsart u. a. ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Weiter finden sich in der Planzeichnung Baugrenzen sowie Baulinien. Der Bebauungsplan enthält weiterhin textliche Festsetzungen zur Höhe von Hauptbaukörpern (max. Traufwandhöhe 8.50 m - 14,50 m), zur Bauweise, zum Erhalt vorhandener Bäume und zum Ausschluss von bestimmten Betriebsformen des Einzelhandels und Vergnügungsstätten, die für das Mischgebiet und die Kerngebiete unterschiedlich formuliert wurden. Während Vergnügungsstätten im Mischgebiet komplett ausgeschlossen wurden, sind sie im Kerngebiet, genau wie im Bebauungsplan Nr. 98/II „Busbahnhof Opladen 2. Änderung durch das Benennen bestimmter Betriebsformen spezifiziert. So sind „Spielhallen u. ä. Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Video-Peep-Shows o. a. Betriebe, deren Zweck auf die Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind“ unzulässig. Durch die Spezifizierung werden auch nur diese erfasst und nicht alle

Betriebsformen. Während diese Vorgehensweise in den 1990er Jahren durchaus zielführend war, gilt dies nicht für die heutigen Betriebsformen, die seinerzeit noch gar nicht existierten, wie z. B. Wettbüros, Internetcafés etc. Diese „Lücke“ ermöglicht es, dass sich weiterhin Vergnügungsstätten ansiedeln können.

Im Bereich der Grundstücke Im Hederichsfeld 31 - 37 ist eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, im Bereich Schillerstraße/Im Hederichsfeld ein Spielplatz. Beide Nutzungen, sowohl Tiefgarage als auch Spielplatz wurden nie realisiert. Dadurch werden die Grundstücke einer wohnbaulichen Nutzung entzogen und bis dato lediglich als oberirdische Parkfläche genutzt. Da es sich im Bereich Hederichsfeld 31 - 37 um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, ist zumindest auch fraglich ob die Nutzung als Parkfläche für gebietsfremden Verkehr (außerhalb des WA) zulässig ist.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße ist rechtskräftig seit dem 25.07.1995 und ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden. Er hat folgende Planungsziele zum Inhalt:

- Strukturelle Gliederung der Nutzungsmischung im Kernbereich Opladens unter besonderer Würdigung des hohen Anteils der Wohnnutzung
- Sicherung eines breiten und vielfältigen Versorgungsangebotes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes
- Stützung der durch Maßnahmen der Stadterneuerung (Wohnumfeldverbesserung) erreichten bzw. eingeleiteten Attraktivierung
- Städtebaulich verträgliche Ordnung der Spielhallen im gewerblich geprägten Zentrum von Opladen
- Schutz der "störungsempfindlichen" Nutzungen im Kernbereich Opladen
- Stärkung der zentrumsnahen Wohnnutzung

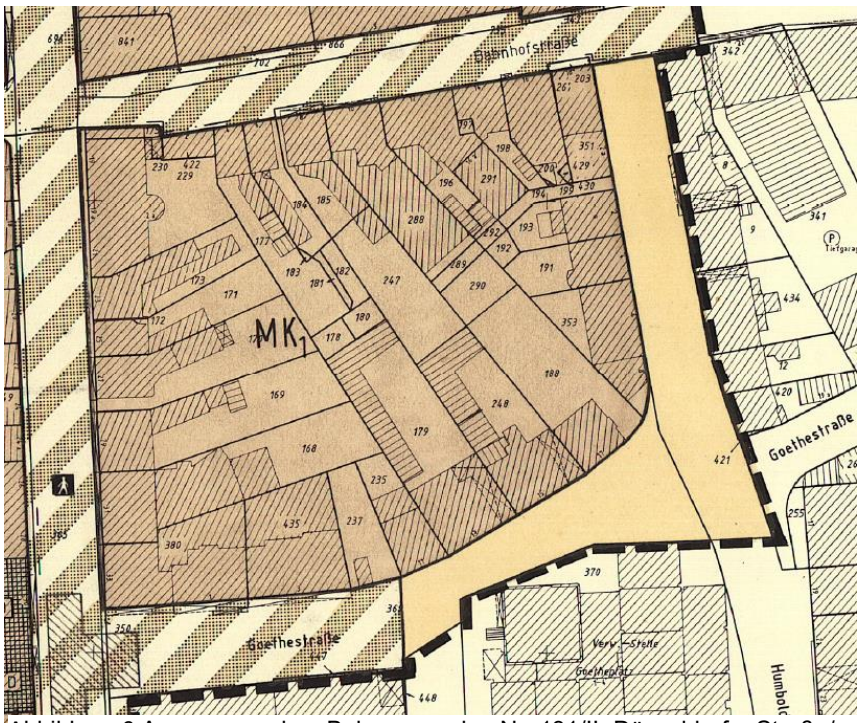


Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/ Kölner Straße“, maßstabslos

Der Bebauungsplan Nr.131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ setzt für den Planbereich als Nutzungsart ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerzone fest.

Wohnungen sind im MK1 allgemein ab dem 2. OG zulässig. Dazu wird auf das in Kapitel 2.2 „Ziel der Planung“ dargestellte Problem mit Wohnungen im MK verwiesen. Tankstellen sind generell unzulässig.

Der Bebauungsplan enthält weiter textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Spielhallen. So sind diese ausnahmsweise zulässig, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind: „*In einer Entfernung von 70 m, gemessen im Straßenverlauf, um den geplanten Spielhallenstandort darf keine Spielhalle vorhanden sein. Die Summe der Bruttogeschossflächen aller Spielhallen im Zentrumsbereich von Opladen darf einschließlich der beantragten den Wert von 1.200 m² nicht überschreiten. Der Zentrumsbereich wird von folgenden Straßen begrenzt: Rat-Deycks-Straße, Freiherr-vom-Stein-Straße, Goethestraße, Im Hederichsfeld, Augustastraße …. Düsseldorfer Straße.“* Zu weiteren Formen von Vergnügungsstätten trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind diese folglich allgemein zulässig.

Zur Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur GRZ, GFZ oder überbaubaren Flächen trifft der Bebauungsplan keine Aussagen. Die Zulässigkeit richtet sich bis dato nach dem Einfügekriterium des § 34 BauGB.

Inhalt des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 208B / II, rechtskräftig seit dem 07.11.2018 betrifft den Planbereich nur in einem sehr kleinen Teil der Goethestraße und setzt für diesen eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Festsetzung wird übernommen.

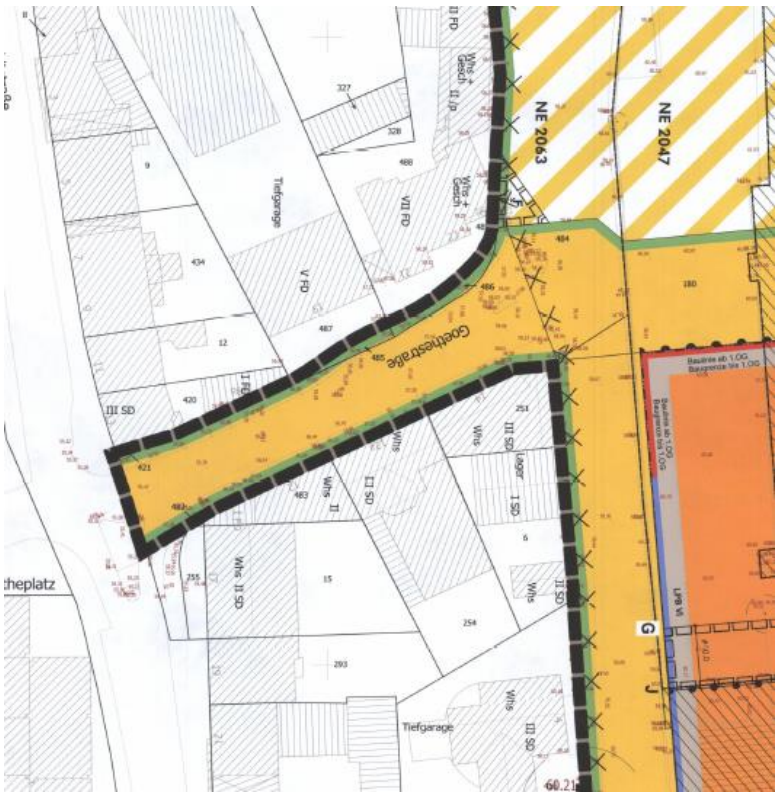


Abbildung 7 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 208B/II „Opladen – nbso / Westseite – Quartiere“

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen, in Kraft getreten am 10.07.1987.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

5.6 Artenschutz

Aktuell liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet vor. Im weiteren Planverfahren wird ein Artenschutzgutachten der Stufe I erstellt.

5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Im Bereich der Bahnhofstraße befinden sich zwei Grundwassermessstellen mit der Bezeichnung NE0028 und NE0239.

5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

5.9 Boden, Altlasten

Für eine Teilfläche des Geltungsbereichs ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen:

NE2069 – ehem. Tankstelle Goethestr. 1-3

Ausweislich vorliegenden Informationen befand sich im Bereich der heutigen Grundstücke Goethestr. 1 und 3 ehemals das Betriebsgelände einer Tankstelle (ARAL).

Gemäß der im Zuge der historischen Recherche für den Tankstellen-Altstandort beim Bauarchiv und Stadtarchiv eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen erstreckte sich der Betriebszeitraum der Tankstelle von ca. 1927 bis 1973. Hinweise auf Schadensfälle oder sonstige (alt-)nutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen sind in den ausgewerteten Unterlagen nicht dokumentiert.

Nach Aufgabe der Tankstelle (vermutlich in 1973) wurde das ehemalige Tankstellen - Gelände in 1976/77 großflächig mit vollunterkellerten Wohn/-Geschäftshäusern bebaut. Unterlagen über den Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen (Zapfsäulen, Erdtanks etc.) liegen nicht vor. Hinweise auf altnutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen, die womöglich im Zuge der Baumaßnahmen festgestellt wurden, sind den ausgewerteten Unterlagen ebenfalls nicht zu entnehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Umnutzung/Neubebauung etwaige schädliche Bodenverunreinigungen erkannt und entsprechend beseitigt wurden.

Unter Berücksichtigung des großen Umfangs der im Zuge der Umnutzung/Neubebauung durchgeführten Bodeneingriffe (= Baukörper im Bereich der ehemaligen tankstellenspezifischen Einrichtungen, Ausbau der Keller bis ca. 3,5 m unter Geländeoberkante) sind im Untergrund verbliebene, altnutzungsbezogene schädliche Bodenveränderungen auszuschließen. Eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch potentiell(alt-)nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen ist somit nicht zu besorgen.

Auf Grundlage der Befunde der (Archiv-)Aktenauswertung wird die Fläche NE2069 im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen unter dem Status „Verdacht ausgeräumt“ geführt. Weitere Untersuchungen oder sonstige Maßnahmen, wie z. B. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen, sind im Bereich der ehemaligen Tankstelle NE2069 nicht erforderlich.

Somit liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen für den Geltungsbereich nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass bei Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.11 Luft, Klima

Aufgrund der dichten Bebauung, einem insgesamt hohen Versiegelungsgrad und geringem Vegetationsanteil kann das Plangebiet einem Stadt- oder Innenstadtklimatop zugeordnet werden.

Diese Klimatope beschreiben stadtklimatische Lasträume, welche durch eine starke Aufheizung am Tage und geringe nächtliche Abkühlung zu charakterisieren sind. Gegenüber weniger dicht bebauten Bereichen der Stadt ist demnach die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes zu erwarten. Auch die Folgen des Klimawandels führen gerade in klimatisch vorbelasteten innerstädtischen Lagen wie dem Plangebiet dazu, dass in Zukunft von einer höheren thermischen Belastung der Bevölkerung auszugehen ist.

Die hohe Bebauungsdichte stört weiterhin die Durchlüftung, wodurch mit einer gegenüber der Hintergrundbelastung erhöhten Luftschadstoffbelastung zu rechnen ist. Auf Grundlage von Messergebnissen der Luftqualitätsüberwachung an der deutlich stärker befahrenen Gustav-Heinemann-Straße und verschiedener im Fachbereich durchgeführter Luftschadstoffmodellierungen von vergleichbaren Straßenabschnitten ist allerdings nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) auszugehen.

Die grundsätzlichen Ziele der Planung führen langfristig zu positiven Auswirkungen auf die klimatischen- und lufthygienischen Zustände im Plangebiet. Dazu wird auf die Ausführungen im noch zu erstellenden Umweltbericht verwiesen.

Maßnahmen der Innenverdichtung sind dem flächigen Wachstum in den Außenbereich klar vorzuziehen. Dies wird auch im städtischen Klimaanpassungskonzept unter dem Ziel "klimaverträgliche Nachverdichtung im Bestand" festgehalten. Dabei wird auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung von "klimarelevanten Maßnahmen bei Nachverdichtung in thermisch vorbelasteten Siedlungsbereichen" hingewiesen.

Tiefergreifende Informationen dazu werden dem Umweltbericht zu entnehmen sein.

5.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich bedeutende Baudenkmäler des Stadtteils Opladen (u. a. die Schule Im Hederichsfeld, das ehem. Kreisfürsorgehaus, das Wohnhaus Humboldtstr. 19, die Kapelle des ehem. Aloysianums, das Kirchenzentrum Humboldtstraße, die Gründerzeitbaugruppe Kölner Str./Birkenbergstraße. Die im Plangebiet vorhandenen Denkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes NRW werden diese geschützt und erhalten.

Aus denkmalfachlicher Sicht findet durch einen Lückenschluss im Bereich Schillerstraße/Im Hederichsfeld das städtebauliche Konzept der Erbauungszeit um 1900 mit seiner stringenten Blockrandbebauung in der Opladener Neustadt seinen Abschluss.

5.13 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück auf dem sich die weiterführende Schule „Im Hederichsfeld“ befindet, ist in städtischem Besitz.

Alle anderen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet ist vom Serveso-II-Konzept nicht betroffen.

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich auszuschließen. Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und in Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartieren ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen.

Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, werden in dem Bebauungsplan Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich ausgeschlossen.

6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Gesamtkonzept zur Steuerung des Einzelhandels (Einzelhandelskonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen näher betrachtet, welches Empfehlungen, u. a. zum Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs gibt.

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs für den Stadtteil Opladen. Entsprechend werden die Empfehlungen in den Bebauungsplan übernommen und Spielhallen, Wettbüros sowie Erotikbetriebe ausgeschlossen.

Zeitnah soll das Konzept fortgeschrieben werden um weitere Solitärstandorte des Einzelhandels außerhalb der Zentren zu erfassen.

6.4 Gewerbeflächenkonzept

Das Plangebiet ist nicht Teil des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Leverkusen.

6.5 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet ist Teil des Betrachtungsraums für das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Opladen (2013), aus dem sich in der weiteren Folge verschiedene Maßnahmen in Bezug auf eine Aufwertung der Opladener Innenstadt ergeben haben. Das STEK Opladen gibt u. a. die Empfehlung, dass durch eine Konzentration der Handels- und Dienstleistungslagen im Zentralen Versorgungsbereich von Opladen eine Stärkung des Zentrums erreicht werden soll. Außerdem sollen die vorhandenen Kerngebiete zugunsten von Misch- und Wohngebieten umgewandelt werden. Dadurch soll die Wohnfunktion in der gesamten Innenstadt gestärkt werden. Zusätzlich sollen Wohnbaupotenziale genutzt und verdichtet werden. Den Empfehlungen des Stadtteilentwicklungskonzepts folgend werden für einen großen Bereich des Plangebiets Urbane Mischgebiete festgesetzt.

7 Bestand, Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört zum gewachsenen Innenstadtbereich Opladens und wird im Norden von der Bahnhofstraße die als Fußgängerzone ausgebaute Verbindung zwischen Kölner Straße und (Bus-)Bahnhof Opladen bzw. neue bahnstadt opladen (nbso), im Osten von der parallel zu den Bahngleisen verlaufenden Bahnallee sowie der Humboldtstraße, im Süden von der Uhlandstraße und im Westen von der Kölner Straße begrenzt. Die westlich im Plangebiet verlaufene Kölner Straße ist die Hauptverkehrsachse im Zentrum von Opladen, verbindet den Stadtteil im Süden mit Küppersteg bzw. Wiesdorf und verläuft in nördlicher Richtung als autofreie Fußgängerzone mit Anschluss an die Düsseldorfer Straße, welche weiter in Richtung Langenfeld führt.

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In 50 m Entfernung östlich ist das Gebiet über den Bahnhof Opladen an den schienengebundenen Regionalverkehr sowie über den Busbahnhof Opladen an das städtische und regionale Busnetz angebunden. In diesem Bereich befindet sich auch der Brückenschlag, welcher Opladen mit Quettingen, Lützenkirchen, Steinbüchel etc. verbindet. Der Bereich kann als Opladens städtebauliches Entrée bezeichnet werden. Durch das Plangebiet selbst verlaufen zudem eine signifikante Anzahl von Buslinien. Im Jahr 2021 wurde östlich vom Plangebiet zudem die Europa-Allee als Umgehungsstraße für den Nord-Süd Verkehr der Kölner Straße fertig gestellt.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an bestehende Versorgungstrassen angeschlossen. Die erforderlichen Leitungstrassen zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wärme, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die Kanaltrassen (Mischwasserkanäle) sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

Der nördliche und westliche Bereich des Plangebiets entlang der Bahnhofstraße, Humboldtstraße, Goethestraße, Kölner Straße und dem nördlichen Teil der Straße „Im Hederichsfeld“ zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung sowie eine heterogene Nutzungsstruktur aus. Es finden sich unter anderem Wohngebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen in Form von geschlossener Blockrandbebauung entlang der Straßenzüge, aber auch kleinere eingestreute Mehrfamilienhäuser im Blockinnenbereich, Garagenhöfe, Tiefgaragen, Lagerhallen, Einzelhandel zur Deckung des lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarfes, Gastronomie, Dienstleistungen, Beherrbergungsgewerbe, Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie soziale, gesundheitliche und kulturelle Nutzungen. Zwischen Goethestraße, Humboldtstraße und Schillerstraße befindet sich zudem die unter Denkmalschutz stehenden weiterführende

Schule „Im Hederichsfeld“ die im Rahmen des STEK über mehrere Jahre hinweg aufwendig saniert wurde und seit April 2023 wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, sowie am Goetheplatz das städtische Verwaltungsgebäude mit seinen acht Vollgeschossen als städtebaulicher Hochpunkt.

Das südöstliche Plangebiet ist eher wohnlich geprägt. Hier finden sich hauptsächlich mehrgeschossige, gründerzeitliche Wohngebäude aus der letzten Jahrhundertwende in Form von einer stringenten Blockrandbebauung die eine Traufwandhöhe von nicht mehr als 11 m aufweisen und als Dachform ein Sattel- oder Mansarddach aufweisen. Die Innenhöfe hingegen weisen eine höhere Durchgrünung mit altem Baum- und Strauchbestand auf obwohl auch hier eine Nutzung als Parkfläche stattfindet. In untergeordneter Form finden sich auch hier eingestreute Einzelhandelsnutzungen oder Dienstleistungs- und Freizeitangebote wie zum Beispiel ein Kino, Bars und Restaurants und Einrichtungen für kulturelle oder medizinische Zwecke.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

Da es sich um die Überplanung eines gewachsenen Stadtkerns handelt existiert kein konkretes städtebauliches Konzept. Die Planung leitet sich aus den in Kapitel 2.2 „Ziel der Planung“ übergeordneten Rahmenplanungen für den Stadtteil Opladen ab.

Mit der Planung soll, dort wo möglich und sinnvoll die stadtbildprägende Blockrandbebauung geschlossen und im Bestand entlang der Erschließungsstraßen nachverdichtet werden. Angesichts er zentralen Lage der Opladener Innenstadt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist eine adäquate Ausnutzung der Baugrundstücke städtebaulich sinnvoll und erklärtes Ziel der Plangeberin. Auf diese Weise soll möglichst vielen zukünftigen Bewohnern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, von der Lagegunst und Qualitäten des Standortes zu profitieren. Dazu trägt eine hohe Grundstücksausnutzung im Plangebiet zur flächensparenden Bauweise und zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen – beispielsweise im Außenbereich – bei. Dadurch wird auf den hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum reagiert und ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Da die Schlafräume der Baublöcke in der Regel in den zur Blockinnenseite zugewandten Gebäudeteilen untergebracht sind sollen mit der Planung auch größere Bereiche der Innenhöfe dauerhaft entsiegelt und begrünt und der ruhende Verkehr vermehrt in Tiefgaragen untergebracht werden. Durch diese Maßnahmen sollen die Auswirkungen des Klimawandels auf die Bewohner innerstädtischer Wohnlagen abgemildert und die Geräuschbelastung durch Parkverkehr reduziert werden.

9 Gutachten

Nach jetzigem Erkenntnisstand wird ein Artenschutz sowie ein Immissionsschutzgutachten erstellt.

10 Begründung der Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der heterogenen Nutzungsstruktur im Plangebiet und der geplanten Stärkung der Wohnfunktion sowie des Einzelhandels wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt. Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ gemäß § 6a wurde im Mai 2017 als Mischgebietstyp in die BauNVO eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien wie dem besonderen Wohngebiet oder dem Mischgebiet möglich war – auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten. Die Kategorie entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“. Urbane Gebiete zeichnen sich dadurch aus, dass sie hauptsächlich dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei, anders als beispielsweise im Mischgebiet nicht gleichwertig sein. Außerdem sind in Urbanen Gebieten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sofern diese aufgrund ihrer Charakteristik nicht sowieso nur in einem Kerngebiet zulässig sind.

Zum Schutz der Wohnfunktion und weil sie ein erhebliches Störpotenzial für ihr Umfeld darstellen, zum Schutz der gebietsprägenden Nutzungsstruktur sowie zur Verhinderung von Trading-Down-Effekten werden Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte, sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt ausgeschlossen. Aus gleichem Grund werden Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) oder um Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Zusätzlich erfolgt im Plangebiet ein Ausschluss von Wettannahmestellen. Auch wenn es sich bei Wettannahmestellen nicht um die oben beschriebenen Betriebe handelt, so ist insbesondere bei einer entsprechenden Häufung im Plangebiet oder in Verbindung mit bereits vorhandenen Vergnügungsstätten – auch von diesen ein Trading-Down-Effekt zu erwarten.

Nach Rechtsauffassung der Stadt Leverkusen stellen Wettannahmestellen von vornherein keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe in der Betriebsform einer Wettannahmestelle dar. Die Rechtsprechung unterscheidet unter dem Oberbegriff der „Wettvermittlungsstellen“ in bauplanungsrechtlicher Hinsicht „Wettannahmestelle“ und „Wettbüros“. Während Wettannahmestellen als Gewerbebetriebe einzuordnen sind, bieten „Wettbüros“ Aufenthaltsqualität und sind den Vergnügungsstätten zuzuordnen[8]. Daher greift das Städtebauliche Konzept der Stadt Leverkusen zur Steuerung der Vergnügungsstätten für die Betriebsform der Wettannahmestellen nicht.

[8] OVG NRW, Urteil v. 19.02.2020 – 10 A 3254/17 – (juris, Rn. 25 ff.)

unter Verweis auf BayVGH, Beschl. v. 18.03.2019 – 15 ZB 18.690 – (juris, Rn. 22 ff.)

Die herrschende Meinung in der Rechtsprechung stellt bloße Wettannahmestellen für Sportwetten zudem mit den Annahmestellen für Lotto/Toto gleich[9]. Die Gleichsetzung ist unter städtebaurechtlichen Gesichtspunkten auch nachvollziehbar. Dem Städtebaurecht sind Wettbewerbsgesichtspunkte fremd; unter diesem Blickwinkel ist mithin (anders als im Glücksspielrecht) irrelevant, ob die entsprechenden (Sport-) Wetten von einem privaten oder einem staatlichen Anbieter veranstaltet werden. Auch in der Praxis ist diese Frage von geringerer Relevanz. Als störend werden solche Wettannahmestellen zumeist nicht mit Blick auf den konkreten Anbieter, sondern mit Blick auf die Dimensionen und Häufung entsprechender Nutzungen im Straßenbild empfunden. Während Wettannahmestellen privater Anbieter zumeist isoliert (mit eigenem Ladenlokal) zu finden sind, finden sich Lotto- und Toto-Annahmestellen zumeist als flächenmäßig relativ kleine Annexnutzungen in stark untergeordnetem Rahmen in Ladenlokalen mit zahlreichen weiteren Angeboten nur als ergänzender Bedarf - dem klassischen Kiosk.

Um die vorliegende Problematik zu lösen bietet die entsprechende Rechtsprechung zum Annexhandel Anhaltspunkte für eine Festsetzungstechnik zur Regelung. Ausgehend davon, dass Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. v. § 33i GewO, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt im Bebauungsplan ohnehin ausgeschlossen werden, verbleibt die Notwendigkeit, eine Regelung zu den Wettannahmestellen zu treffen. Werden diese als „bestimmte Arten“ gewerblicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, kann eine Gegenausnahme für Wettannahmestellen als bloße untergeordnete Annexnutzungen von Läden und Kiosken festgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Wettannahmestellen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt. Bei der Ermittlung der für die Festsetzung maßgeblichen Fläche ist auf die Fläche des Pults zur Entgegennahme der Wetten abzustellen. Als Pult zählt im Sinne der Festsetzung auch ein elektronischer Automat.

Durch den gänzlichen Ausschluss von Wettannahmestellen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO und Zulassung als Ausnahme dient die beabsichtigte relative und absolute Flächenbeschränkung nicht der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung, sondern nur der Begrenzung der Ausnahme. In diesem Fall muss die Flächenbeschränkung – dass zeigen die in der Rechtsprechung anerkannten und parallel gelagerten Festsetzungen zu Annexhandel – nicht dem Typisierungsgebot des § 1 Abs. 9 BauNVO genügen, dient sie lediglich dazu, die Nutzung der Gegenausnahme nicht ausufern zu lassen. Mit dem Merkmal der deutlichen Unterordnung wird sichergestellt, dass die in diese Betriebe integrierten Wettannahmestellen als Ausnahme zu ihrem grundsätzlichen Ausschluss nicht überhandnehmen können.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden gänzlich ausgeschlossen, weil eine geeignete Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben ist und sie der

[9] OVG NRW, a.a.O. (juris Rn 25); BayVGH, a.a.O. (juris Rn 22);

Niedersächsisches OVG, Beschluss v. 18.09.2020 – 1 ME 22/20 –, (juris Rn 11 f.)

vorhandenen Eigenart und baulichen Struktur des innerstädtischen Gebietes nicht entsprechen.

Um der Heterogenität des Plangebiets und den damit einhergehenden unterschiedlichen Zielen, Festsetzungen und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird das Urbane Gebiet in fünf Teilgebiete mit jeweils weiteren Unterteilungen (MU1.1 – MU5.3) und das Allgemeine Wohngebiet in zwei Teilgebiete (WA1.1 und WA1.2) gegliedert.

Die Urbanen Gebiete **MU1.1, MU1.2, MU2.1, MU2.2, und MU4.1** erstrecken sich entlang der Fußgängerzone in Opladen und angrenzend an den Busbahnhof. Hier werden gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss an der Straßenseite ausgeschlossen um die vorhandenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten soll im Erdgeschoss erhalten und gefördert werden.

Die Urbanen Gebiete **MU1.4, MU2.3, MU4.3 und MU5.1** unterliegen keinen Nutzungseinschränkungen oder Bindungen und stehen somit allen zulässigen Nutzungen gemäß Festsetzungen offen.

Die Urbanen Gebiete **MU1.3, MU3.1, MU4.2, MU5.2 und MU5.3** zeichnen sich einerseits selber durch einen hohen Wohnanteil auf oder befinden sich in direkter Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen wie einer Schule, einer Tagesklinik und dem Allgemeinen Wohngebiet. Diese Bereiche mit besonders hohem Wohnanteil sollen geschützt und weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in den Gebieten nur Wohngebäude und Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Somit sind nur die gleichen Wohngebäude und Betriebe und Anlagen zulässig wie in einem allgemeinen Wohngebiet.

Für den Bereich des Verwaltungsgebäudes südlich des Goetheplatzes wird eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt, da dieser Standort auf lange Sicht als zentraler Verwaltungsstandort erhalten bleiben soll.

Für den Bereich der Schule nördlich der Schillerstraße wird eine **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „sozialen, kulturellen und schulischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt da die Nutzung des Schulgebäudes auch als Begegnungsstätte, Quartierstreffpunkt, Musikschule, Veranstaltungsraum etc. geplant ist.

Der stark wohnlich geprägte südöstliche Bereich zwischen der Humboldtstraße und der Straße Im Hederichsfeld wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht sowohl in der Art als auch dem Maß der Nutzung dem tatsächlichen Gebietscharakter mit der eher aufgelockerten Bebauung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie besitzen eine deutlich geringere Bebauungsdichte wie Urbane Gebiete. Außer Wohngebäuden sind aber auch „der Versorgung des Gebiets dienende“ Läden und Gaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.

Um die vorhandenen Wohnungen im Plangebiet der lokalen Wohnbevölkerung vorzuhalten wird zudem festgesetzt, dass Ferienwohnungen im MU nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn das Dauerwohnen überwiegt. Aus gleichem Grund sind Ferienwohnungen im WA unzulässig.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Urbanen Gebiete (MU) wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. D. h. das 30 % der Grundstücksflächen nicht versiegelt werden dürfen. Der Wert von 0,7 bleibt somit hinter den Werten der BauNVO zurück, welche gem. § 17 BauNVO einen Orientierungswert von 0,8 vorgibt. Es ergibt sich somit eine 50 % höhere 30 % > 20 % nicht überbaubare Fläche als die städtebaulichen Orientierungswerte dies vorgeben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im MU eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze und Ihre Einfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB) – mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen zur Erzeugung oder Nutzung von Energie (Geothermie, Solar etc.) sowie Tiefgaragen und deren Einfahrten – unzulässig ist.

Für das WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert entspricht dem Orientierungswert der BauNVO, trägt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und ermöglicht eine dem Bestand entsprechenden angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Weiter wird festgesetzt, dass die GRZ durch Tiefgaragen und deren Einfahrten im MU bis zu einer GRZ von 1,0 und im WA bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Plangebiet wie es sich aktuell darstellt, besonders im Bereich der mit diesem Plan festgesetzten Urbanen Gebiete (MU) nahezu vollständig versiegelt ist. Einzelne Grundstücke weisen bereits heute eine GRZ von 1,0 auf. Für die Bestandsbebauung entfaltet die Festsetzung zur GRZ keine direkte Wirkung. Lediglich bei Um- bzw. Neubauten soll durch die Kombination der oben genannten Festsetzungen zur GRZ erreicht werden, dass mind. 30 % der Baugrundstücksflächen im MU und 40 % der Baugrundstücksflächen im WA nicht mehr durch oberirdische Parkplätze und Nebenanlage etc. versiegelt werden dürfen und zudem die Errichtung von ausreichend dimensionierten Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung von Energie durch eine zulässige Überschreitung der GRZ privilegiert werden. Die Festsetzungen zur GRZ stellen somit einen **Grundzug der Planung** dar.

Da die Eckgrundstücke im MU in der Regel kleine Grundstücksflächen aufweisen und eine andere als eine vollflächige Bebauung in Verbindung mit den Festgesetzten Baulinien nicht praktikabel ist wird festgesetzt, dass bei Eckgrundstücken eine GRZ von 1,0 zulässig ist.

Im WA ist für die Eckgrundstücke eine Überschreitung auf eine GRZ von 0,8 zulässig. Hier ist eine Schließung der Blockrandbebauung und damit Nachverdichtung sinnvoll, da die betreffenden Grundstücke bereits voll erschlossen sind. Aufgrund der Baugrenzen im WA kommen für die mögliche Bebauung nur die beiden südlichen Eckgrundstücke in Frage. Ein Grundstück davon ist bereits bebaut.

Wasserdurchlässige Bodenbeläge gelten in der Berechnung der GRZ als voll versiegelte Flächen.

Überbaubare Flächen

Entsprechend der historisch vorgegebenen Blockstruktur und dem Ziel, die straßenseitigen Bebauungsfluchten zu erhalten bzw. zu schließen, wird die vordere Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baulinien bestimmt. Die Baulinie fällt in den allermeisten Fällen mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen.

Die rückwärtige Baugrenze ist hingegen so dimensioniert, dass im Falle eines Neubaus oder einer Erweiterung eine moderate Verdichtung in den vorderen Grundstücksbereichen (Bestand) erfolgen kann gleichzeitig aber die rückwärtigen Grundstücksbereiche (Innenhöfe) frei von baulichen Anlagen werden bzw. bleiben sollen. Weiter wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden dürfen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind um eine ausreichende Dimensionierung zu ermöglichen und die Errichtung zu privilegieren.

In der Fußgängerzone im Bereich der Kreuzung Goethestraße/Kölner Straße befindet sich ein Pavillonbau der mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bestand gesichert wird und zulässig bleiben soll.

Traufwandhöhe (TH)

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufwandhöhe (TH) geregelt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Gehweges in Gehwegesmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe gewährleisten eine, der städtebaulichen Umgebung angepasste maximale Höhenentwicklung einerseits aber auch eine moderate Verdichtung in bestimmten Bereichen die aktuell städtebaulich untergenutzt werden.

So befinden sich die Gebiete MU1.1 und MU5.1 zum Beispiel entlang der als Fußgängerzone ausgebauten Kölner Straße. Hier ist bereits eine Höhenentwicklung von 15 m TH im Bestand vorhanden, welche auch erhalten bleiben soll. Entsprechend wird mit der Festsetzung der Bestand gesichert.

Im MU2.2, direkt angrenzend an Bus- und Bahnhof Opladen und damit im städtebaulichen Entrée von Opladen hingegen befindet sich ein Gebäude mit mehr als 20 m Höhenentwicklung, welches über den gesamten Wohnbaubestand im Plangebiet hinausragt. Direkt angrenzend ein weiteres mit lediglich 7 m Höhe. Hier wird mit der Festsetzung von 15 m TH klargestellt, dass in diesem Bereich eine weitere Verdichtung und Schließung der lückenhaften Höhenentwicklung sinnvoll ist. Vorhandener Gebäudebestand der über die Festsetzung von 15 m TH hinaus geht genießt den einfachen Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus darf dieser dann nur noch eine TH von 15 m haben, so dass die Höhenentwicklung insgesamt harmonischer wirken wird.

Im MU1.2 hingegen, welches sich direkt angrenzend an das MU1.1 befindet und ebenfalls entlang der Fußgängerzone verläuft bleibt die Höhenentwicklung und damit die Ausnutzung des Grundstücks der umgebenden Bebauung merklich zurück. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße - zum Beispiel - haben die Gebäude eine Traufhöhe von mehr als 15 m. Darum wird im MU1.2 durch die Festsetzung

von 13 m TH klargestellt, dass in diesem Bereich eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke durchaus sinnvoll und angebracht ist. Gleiches gilt auch für das MU5.2 welches aktuell baulich nur mindergenutzt wird. Beide Gebiete eigenen sich durch ihre exponierte Lage im bereits voll erschlossenen Innenstadtbereich optimal für eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand.

In den Gebieten MU4.2, MU5.3, WA1.1 und WA1.2 befinden sich - in sich geschlossene und nur im Bebauungszusammenhang harmonisch wirkende Mehrfamilienhausensembles mit einheitlicher Höhenbegrenzung. In diesen Gebieten wird die zulässige TH so festgesetzt das der Bestand gesichert wird.

Die Gebiete MU1.4, MU2.1, MU2.3, MU3.1, MU4.3 und MU5.1 sind bereits vollflächig bebaut und weisen eine TH von ca. 12,00 bzw. 10,00 Metern (MU3.1) auf. Hier soll durch die Festsetzung der TH der Bestand gesichert werden.

Im MU1.3 soll ebenfalls der Bestand gesichert werden, da die Innenhöfe beziehungsweise die zweite Baureihe nicht weiter verdichtet werden sollen. Aus diesem Grund wird eine TH von 8,50 festgesetzt.

Um eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude zu erleichtern wird festgesetzt, dass die festgesetzte TH bei einer Anpassung an die vorhandenen TH des Nachbargebäudes um 5 % überschritten werden darf.

Bauweise

Für das Baugebiet MU1.3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, hiervon abweichend darf ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, da der vorhandene Bestand sonst nicht anders gefasst werden kann.

Alle anderen Urbanen Misch- und Wohngebiete sind von geschlossener Blockrandbebauung geprägt. Diese soll erhalten und fortentwickelt werden und darum wird im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Abstandsflächen zu Nachbargrundstücksflächen entfallen. Dadurch können höhere Bebauungsdichten realisiert werden. In Verbindung mit den Baulinien ergibt sich so eine geschlossene Blockrandbebauung.

Maß der baulichen Nutzung für Gemeinbedarfsflächen

Für die Gemeinbedarfsflächen erfolgt keine Festsetzung von städtebaulichen Maßen, da diese Flächen alleine dem Nutzungszweck vorbehalten sind und sich teilweise in städtischem Besitz befinden. Das zulässige Maß der Bebauung richtet sich somit nach dem Einfügekriterium des § 34 BauGB.

10.1.3 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand.

10.1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung von zusätzlicher Bodenversiegelung und der dadurch bedingten Minimierung der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass die bebauten Flächen der Grundstücke zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes als wasserdurchlässiger Bodenbelag (z. B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern sind. Davon ausgenommen sind Flächen, die zur Lagerung oder zum Umgang von wassergefährdenden Stoffen dienen und Verkehrsflächen für den Schwerlastverkehr. Wasserdurchlässige Beläge haben einen mittleren Abflussbeiwert von weniger als 0,8 aufzuweisen. Werden die Flächen als wasserdurchlässiger Bodenbelag hergestellt ist auch das Pflasterbett und –Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden, da diese in der Regel rollstuhlgerecht ausgeführt werden müssen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse (u. a. Evapotranspiration - der natürliche Boden und die darauf wachsenden Pflanzen speichern nur wenig Wärme, spenden Schatten und tragen über die Verdunstung von Feuchtigkeit zur Abkühlung der Umgebungsluft bei), zur besseren Versickerung von Niederschlagswasser und zur ökologischen Aufwertung im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, zu begrünen und als dauerhafte Grünflächen zu unterhalten sind. Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Flächenhaft ist im Sinne dieser Festsetzung eine Aufschüttung mit mehr als 10 m² Grundfläche.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Evapotranspiration), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern (<15°), die nicht baulich genutzt werden (technische Anlagen, Fahrstuhl, etc.), eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Davon ausgenommen sind Vordächer und Glasdächer.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen von Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Dachbegrünung muss 100 % der Dachfläche bedecken. Die Dachbegrünung ist als durchwurzelbare Magersubstratauflage mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut, Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünung herzustellen.

Abweichend von dieser Regelung sind auf den Dächern auch Photovoltaik- und Solarthermie Anlagen sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig, sofern diese Errichtet werden sollen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Evapotranspiration), zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retention) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen sind.

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außen-reflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solaranlagen.

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten für Insekten wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin zulässig und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden sind, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des BNatSchG wird festgesetzt, dass das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig ist.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Pflanzenbewuchs (Transpiration) und zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² überbauter Fläche mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18-20 cm sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Eckgrundstücke im MU da diese in der Regel vollflächig bebaut sind.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass je vier ebenerdig angelegte Stellplätzen oder Garagen je ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 18-20 cm zu pflanzen ist. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzeltem Raum anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

Aus ebenfalls gleichem Grund wird festgesetzt, dass fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Fläche von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen. Ausgenommen von dieser Regelung sind grenzständige Gebäude, da an diesen möglicherweise noch angebaut wird.

10.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Planung wird in einem schalltechnischen Gutachten auf Basis einer Schallimmissionsprognose aus Lärmschutzsicht bewertet und es werden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Zur Ermittlung der Mindestanforderungen an die Außenbauteile werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Stand 2018) ermittelt und flächenhaft im Bebauungsplan festgesetzt.

10.2 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 wird für die Hauptbaukörper festgesetzt, dass als Dachform lediglich ein Sattel- oder Mansarddach zulässig ist. Bei vorhandenem Mansarddach wird bei Neubauten im Anschluss ebenfalls das Mansarddach festgesetzt. Ausnahmen – also in diesem Fall dann ein Satteldach - sind nur dann zulässig, wenn zur zweiten Seite kein Mansarddach oder eine Baulücke angrenzt. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen um ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild der gründerzeitlichen Baugruppe im Bestand zu sichern. Im Zuge des Verfahrens sollen bei Bedarf auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen werden.

11 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren sukzessive ergänzt.

Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

12 Auswirkungen der Planung

Der Ausschluss von Sex-Shops, Erotikfachmärkten, Betrieben mit Sexdarbietungen, Bordellen, bordellartigen Betrieben, Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Wettannahmestellen und Betrieben mit Sexdarbietungen wird zur Folge haben, dass der vorhandene Bestand an diesen Nutzungen allmählich zurückgedrängt wird und schlussendlich ganz aus dem betreffenden Bereich verschwindet.

Die Realisierung der - mit dem Bebauungsplan geschaffenen - Nachverdichtungspotenziale trägt zur Schaffung von Wohnraum und damit zur Stärkung und Erweiterung der Wohnfunktion sowie zur städtebaulichen Aufwertung und zur Einwohnerstabilisierung der Innenstadt bei.

Ein weiterer positiver Effekt ist die Verbesserung des Mikroklimas durch eine höhere Retention und Evapotranspiration, eine Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung und damit Grundwasserneubildung durch Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie die ökologische Aufwertung durch Begrünung der Haus- und Garagendächer und Fassaden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungsziele in weiten Bereichen und auf lange Sicht ohne weiteres realisierbar ist und mit der Planung die übergeordneten Rahmenplanungen für den Stadtteil zusammengefasst und umgesetzt werden. Bauliche Anlagen die nach neuem Planungsrecht nicht mehr zulässig sind, genießen dennoch den einfachen Bestandsschutz solange sie zulässigerweise errichtet wurden. Die Umsetzung der Planung wird als Prozess und in Jahrzehnten erfolgen, wenn einzelne Gebäude baufällig werden, abgerissen und neu errichtet werden, ungewünschte Nutzungen wie Wettbüros oder Spielotheken aufgegeben werden oder aber größere Umbauten im Bestand stattfinden. Die Planung wird sich also nicht sofort und unmittelbar im Stadtbild bemerkbar machen, sondern auf lange Sicht ihre vorgesehene Wirkung entfalten.

13 Städtebauliche Kennziffern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

14 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

15 Kosten und Durchführung der Planung

Die Kosten für die Planung werden auf ca. 40.000 - 50.000 € für Gutachten geschätzt.

16 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Ein Städtebaulicher Vertrag ist nicht vorgesehen.

17 Standortalternativenprüfung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte kann daher verzichtet werden.

18 Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

19 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980 (GV. NRW.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (früher Landschaftsgesetz – LG) i.d.F.d.B. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2018 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021; Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022 (Nummer 1, 2, 3 Buchstabe a und b sowie Nummer 4) und am 19. August 2022 (Nummer 3 Buchstabe d und e).

20 Quellenverzeichnis

- CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017)
- Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung: Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen (2016)
- CIMA Beratung + Management GmbH: Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018)
- TÜV Rheinland: Technisches Gutachten Einzelfallbetrachtung nach dem Leitfaden KAS-18

- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Vorbereitende Untersuchung als Grundlage für die Änderung bestehender Bebauungspläne – Leverkusen Opladen Zentrum, 2017

Leverkusen, ….

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

……..