



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1694

Der Oberbürgermeister

**V/61-BP 99/II Schillerstr. Ahr.
Dezernat/Fachbereich/AZ**

14.06.17
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	27.06.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.07.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 99/II "Schillerstraße" 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 /II „Schillerstraße“ beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 99/II „Schillerstraße 1. Änderung“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 9 die Flurstücke 15, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 79, 80, 87, 93, 98, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 116, 118, 121, 122, 123, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 138, 139, 143, 153, 154, 233, 255, 259, 264, 265, 271, 284, 293, 297, 303, 306, 355, 357, 364, 366, 367, 368, 425, 462, 463, 464, 480, 492, 493, 494, 495, 496, 498 und 499 sowie in der Flur 10 die Grundstücke 26, 27, 28, 29, 209, 211, 221, 225, 254, 296, 298, 327, 343 und 353.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:

Richrath

gezeichnet:

In Vertretung

Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Ahrendt / 61 / 6140

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Umsetzung der Ergebnisse der Untersuchung zur Nutzungsstruktur im Rahmen des STEK Opladen, des Vergnügungstättenkonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes erforderlich.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Mittel für die Konzepte und Untersuchungen sind bereits im Haushalt eingestellt. Ein weiterer Bedarf über die Anmeldungen hinaus ist z.Zt. nicht zu erkennen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen und einer Bürgerinformationsveranstaltung durchge-			

führt wird.

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99/II 1.Änderung befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II. Er wird im Osten begrenzt von der Kölner Straße, im Norden von der Goethestraße, im Westen von der Bahnallee und der Humboldtstraße und im Süden von der Karlstraße. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 63.775 m². Der Geltungsbereich der Änderung ist identisch mit dem des Ursprungsplanes. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 99/II

Der Bebauungsplan Nr. 99/II ist rechtskräftig seit dem 20.09.1993 und ist als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (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).

Der Bebauungsplan Nr. 99/II setzt als Nutzungsart die Baugebiete allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin textliche Festsetzungen zum Ausschluss von bestimmten Betriebsformen des Einzelhandels und Vergnügungsstätten, die für das Mischgebiet und die Kerngebiete unterschiedlich formuliert wurden. Während Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen wurden, sind sie im Kerngebiet durch das Benennen bestimmter Betriebsformen spezifiziert.

Da die textliche Festsetzung für die Kerngebiete spezifische Betriebsformen von Vergnügungsstätten ausschließt, werden auch nur diese erfasst, aber 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.

Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan befindet sich im Untersuchungsbereich einer Bestandsanalyse des Opladener Zentrums, die im Zusammenhang mit dem STEK Opladen steht. Ein Ziel des STEK ist die Reduzierung der derzeit festgesetzten Kerngebiete, womit eine Konzentra-

tion des Einkaufs- und Bürostandortes auf die Fußgängerzone erreicht werden soll und gleichzeitig eine Ausweitung des Wohnens in den oberen Geschossen angestrebt wird. Zu diesem Zweck werden derzeit vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die eine dezidierte Bestandsaufnahme der Nutzungen des Opladener Stadtzentrums zum Gegenstand haben. Danach zeichnet sich bereits als Zwischenergebnis ab, dass außerhalb der Fußgängerzone ab dem 1. OG das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist. Daraus folgt, dass die bestehenden Bebauungspläne im Opladener Zentrum, darunter auch der Bebauungsplan 99/II, die bisher umfangreiche Kerngebiete festsetzen, überdacht werden müssen, da sich die Planungsziele der Kerngebietsfestsetzungen nicht nachhaltig eingestellt haben.

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen, das sich derzeit in Aufstellung befindet, sind Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel und Erotik in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt ausgeschlossen. Die Beschlussfassung des Konzeptes durch den Rat der Stadt Leverkusen ist für September/Okttober 2017 geplant.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen, das sich derzeit in Aufstellung befindet, sind Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtbezirkszentrum Opladen“.

Planungsanlass

Anlass ist die geplante Verabschiedung übergeordneter Planungen für das Opladener Stadtzentrum, deren Entwicklungsziele nicht mehr mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 99/II übereinstimmen.

Durch das STEK Opladen soll u.a. eine Stärkung des Opladener Zentrums erreicht werden, indem die Kerngebiete auf die Fußgängerzone beschränkt und das Wohnen ausgeweitet werden sollen, was durch eine Bebauungsplanänderung rechtlich gesichert werden muss. Dabei muss durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes das Verhältnis der Anteile zwischen den Baugebietsarten Kerngebiet, Mischgebiet, besonderes Wohngebiet neu festgesetzt werden.

Auch das Einzelhandelskonzept gibt Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtzentrums und des darin vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches, deren notwendige planungsrechtliche Sicherung zeitnah zur Verabschiedung des Konzeptes erfolgen soll.

Im Opladener Zentrum existiert bereits eine signifikante Anzahl von Vergnügungsstätten. Allein an der Kölner Straße existieren laut Bestandsanalyse des Vergnügungsstättenkonzeptes zwei Wettbüros und eine Spielhalle. Konkret zeichnet sich durch eine aktuelle Bauvoranfrage für eine Wettannahmestelle bzw. ein Wettbüro ein Veränderungsdruck für die Kölner Straße ab, den es planungsrechtlich zu steuern gilt.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen, basierend auf den Ergebnissen der Strukturuntersuchung, des Einzelhandelskonzeptes und dem Vergnügungsstättenkonzept und deren Empfehlungen, die geeigneten Baugebiete in Verbindung mit textlichen Festsetzungen zu geschossweisen Nutzungen und Nutzungsausschlüssen festgesetzt werden. Damit soll erreicht werden:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzung von Kerngebieten, besonderen Wohngebietes und Mischgebieten,
- der Schutz von Wohnnutzungen und sonstiger schutzbedürftiger Anlagen durch horizontale und vertikale Gliederung der Baugebiete,
- die Verhinderung der Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes, (Trading Down-Effekt) insbesondere durch die nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, welche mittels textlicher Festsetzungen gesteuert werden sollen.

Um die Ergebnisse der Konzepte und Untersuchungen zeitnah nach deren Verabschiedung planungsrechtlich zu sichern, soll der Änderungsbeschluss bereits jetzt gefasst werden. Damit ist gewährleistet, dass im Falle von unerwünschten Entwicklungen im Plangebiet mit planungssichernden Instrumenten gem. § 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre und Zurückstellung) gegengesteuert werden kann.

Da das Plangebiet eine historisch gewachsene Baustruktur aufweist, deren bauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist, soll die 1. Änderung, wie schon der Ursprungsplan, als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche, Kerngebiet und Mischgebiet und als Wohnbaufläche dar.

Verfahren

Die Verfahrensart wird im weiteren Verlauf geklärt. Daraus ergibt sich auch, ob der Flächennutzungsplan geändert oder im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Hinweis

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten aufgeführten Anlagen in vergrößerter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Durch eine eingereichte Bauvoranfrage für ein Wettbüro oder Wettannahmestelle in der Kölner Straße besteht die Gefahr einer weiteren Häufung von Vergnügungsstätten in einem bereits vorbelasteten Bereich. Durch den Aufstellungsbeschluss besteht die Möglichkeit, eine weitere Vergnügungsstätte mittels der Zurückstellung gem. § 15 BauGB zurückzustellen, bis Planungsrecht geschaffen wurde. Dafür ist ein Aufstellungsbeschluss zwingend erforderlich.

Anlage/n:

1694 - Druck

99_II_1_Aend_ANLAGE_1_Geltungsbereich