

<p style="text-align: center;">Bebauungsplan Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ Begründung zum Aufstellungsbeschluss</p>
--

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 138/II „Fixheide Süd“ ist grob, wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bahnlinie Köln – Opladen,
- im Norden durch die Schlebuscher Straße, die hintere Grundstücksgrenzen der Grundstücke östlich der Borsigstraße und die Daimlerstraße,
- im Osten durch eine gedachte Linie zwischen den Ostenden der Daimlerstraße und des Kleinheider Weges,
- im Süden durch den Kleinheider Weg, die Siemensstraße und eine gedachte Linie bis zur Bahnlinie Köln – Opladen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Planverfahren

Der Bebauungsplan 26b/77/II „Bereich Fixheide“ ist seit dem 10.07.87, die Teilfläche zwischen Bahnlinie Köln – Opladen und Schlebuscher Straße (Bebauungsplan 26b/II „Fixheide-Süd“) seit dem 4.12.95 rechtskräftig. Ein Teilbereich des Ursprungsplans im Norden des Plangebietes wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplans 137/II „Fixheide“ überplant und im Parallelverfahren aufgehoben. Der entsprechende Satzungsbeschluss erfolgte am 10.4.2000.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2001 wurde insbesondere die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Hinweistafeln auf den straßenzugewandten privaten Grundstücksflächen neu geregelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Fixheide neu geregelt, um die Gewerbe- und Industrieflächen für gewerbliche Nutzungen jenseits des selbständigen Einzelhandels zu sichern. Das Verwaltungsgericht Köln hat am 26.08.2008 und am 10.02.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II im Rahmen zweier Klageverfahren, die zwei Bauvoranfragen zur Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels an der Schlebuscher Straße betrafen, inzident überprüft und aufgrund eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt. Gleichzeitig wurde die Stadt Leverkusen verpflichtet, einen positiven Vorbescheid für den Lebensmittelmarkt zu erteilen. Maßgeblich für die Entscheidung des Verwaltungsge-

richts war die historisch bedingte uneinheitliche Nummerierung und Beschriftung des Bebauungsplans (Bebauungspläne 26b/77/II und 26b/II) und die damit verbundene Uneindeutigkeit bei der Auslegung des Plans. Der Verfahrensfehler soll durch Aufstellung des Bebauungsplans 138/II „Fixheide-Süd“ geheilt werden.

a) Planungsanlass „Bodenveränderungen“

In seiner Sitzung am 10.09.2007 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 b/77/II „Fixheide-Süd“ mit der Zielsetzung gefasst, die zulässigen Nutzungen im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen neu zu regeln.

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind bzw. waren mehrere gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhanden, die aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen schädliche Bodenveränderungen verursacht haben bzw. vermuten lassen. Der Unteren Bodenschutzbehörde beim Fachbereich Umwelt liegen mehrere Gutachten gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu Einzelgrundstücken, aber auch zu größeren Bereichen der Fixheide vor, deren Messergebnisse die Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke für die Maximalkonzentration von chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) im Grundwasser bzw. in der Bodenluft überschreiten.

Außerdem werden im Bereich von mehreren Altstandorten bzw. –ablagerungen schädliche Bodenveränderungen vermutet (z. B. Mineralölkohlenwasserstoffe, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe – PAK -, Schlacken aus der Müllverbrennung).

Die vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen werden durch die Boden- und Grundwasserbelastungen grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Gleichwohl sind zukünftige Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen, die insbesondere mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, planungsrechtlich neu zu regeln.

Die Ausdehnung und das Gefährdungspotential der bekannten Altlasten bzw. der Altlastenverdachtsflächen werden derzeit durch weitere Untersuchungen der Unteren Bodenschutzbehörde eingegrenzt. Danach sind die notwendigen Sanierungs- und ordnungsbehördlichen Maßnahmen durchzuführen bzw. die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

Innerhalb des Bebauungsplans sollen belastete Bereiche gekennzeichnet werden, um zukünftige bauliche Nutzungen in diesen Bereichen einzuschränken oder von konkreten Sanierungsmaßnahmen abhängig zu machen. Die sehr umfangreichen Untersuchungen der vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen dauern derzeit noch an. Daher konnten bisher keine weiteren Verfahrensschritte innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

b) Planungsanlass „Zulässigkeit von Einzelhandel“

Der Bebauungsplan 26b/77/II wurde Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre aufgestellt. Dementsprechend waren die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 über die Zulässigkeit von Vorhaben anzuwenden. Auf der Grundlage dieses Planungsrechts sind die Baugenehmigungen für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebiets erteilt worden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Gewerbegebiet Fixheide hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung als nicht-integrierter Standort ohne räumliche und funktionale Anbindung an einen gewachsenen Versorgungsbereich oder eines der ausgewiesenen Einzelhandelszentren der Stadt Leverkusen zu bewerten. Durch die Ansiedlung weiterer Einzelhändler und die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Fixheide besteht die Gefahr eines sukzessiven Strukturwandels des Gebietes. Die Handelsfunktion tritt gegenüber der gewerblichen Nutzung zunehmend in den Vordergrund. Diese Entwicklung ist städtebaulich nicht gewünscht. Um das Stadtteilzentrum Opladen und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen Quettingen und Alkenrath zu stärken, ist eine Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet städtebaulich geboten.

Mit dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II in den Jahren 2005 bis 2007 wurde versucht, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet neu zu regeln. Durch Urteil des Verwaltungsgerichts Köln wurde diese Änderung für unwirksam erklärt und die Stadt Leverkusen verpflichtet einen positiven Bauvorbescheid für einen weiteren Lebensmittelmarkt, mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zu erteilen (s. o.).

Mit Eingangsdatum vom 08.02.2011 hat der Klagegegner der Stadt Leverkusen zwei weitere Bauvoranfragen für selbständige Einzelhandelsgeschäfte (Tierfuttermarkt und Textilfachmarkt mit jeweils ca. 800 m² Verkaufsfläche) an der Schlebuscher Straße im Bereich des vorhandenen ALDI-Marktes eingereicht. Durch das Urteil des Verwaltungsgerichts sind Bauvorhaben in dem fraglichen Bereich planungsrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplans 26b/II – 1. Änderung – zu beurteilen. Danach wären die beantragten Nutzungen genehmigungsfähig. Die beantragten Nutzungen lassen jedoch zusammen mit den vorhandenen bzw. erstrittenen Einzelhandelsnutzungen die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration befürchten. Diese Entwicklung würde der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgten, städtischen Zielsetzung, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und weiter zu entwickeln sowie die Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten einzuschränken, um diese Flächen für gewerbliche Zwecke zu sichern, widersprechen. Darüber hinaus ist auch aufgrund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung als auch der fehlenden Integration des Standortes ohne räumliche und funktionale Anbindung an einen gewachsenen Versorgungsbereich eine weitere Einzelhandelsansiedlung abzulehnen.

Um die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II angestrebten Planungsziele weiterzuverfolgen und gleichzeitig den innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans vom Verwaltungsgericht erkannten Verfahrensfehler zu heilen, soll ein neues Bebauungsplanverfahren mit eindeutiger Zuordnung von Plangebiet und Nummerierung eingeleitet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ sollen sowohl die Festsetzungen der Bebauungspläne 26b/77/II

und 26b/II an die aktuelle Rechtslage angepasst werden als auch die Ziele der unwirksamen 2. Änderung und der eingeleiteten 3. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II weiterverfolgt werden.

Auf der Grundlage dieses neuen Aufstellungsbeschlusses ließen sich die erneuten Bauvoranfragen zur Ansiedlung weiterer Einzelhändler neben dem ALDI-Markt an der Schlebuscher Straße zurückstellen und zukünftige Einzelhandelsbegehren verhindern.

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ sollen sowohl die Festsetzungen der Bebauungspläne 26b/77/II „Bereich Fixheide“ einschließlich 26b/II „Fixheide-Süd“ an die aktuelle Rechtslage angepasst werden als auch die Ziele der unwirksamen 2. Änderung (Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel) und der eingeleiteten 3. Änderung (Regelungen hinsichtlich der schädlichen Bodenveränderungen) des Bebauungsplans 26b/77/II weiterverfolgt werden.

3.1 Bodenveränderungen

Die Untersuchungen zur Ausdehnung und zum Gefährdungspotential der Bodenveränderungen werden derzeit durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt. Die aus den Untersuchungen resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen lassen sich nach dem derzeitigen Stand der Untersuchungen noch nicht treffen.

3.2 Zulässigkeit von Einzelhandel

3.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung möglicher Auswirkungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und der unbestimmte Rechtsbegriff der Großflächigkeit haben sich seit den 1970er Jahren bis heute ständig weiterentwickelt. Während die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 26b/77/II gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 kaum Regelungsmöglichkeiten bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandel im Gewerbegebiet enthält, lässt sich mit dem aktuellen planungsrechtlichen Instrumentarium, der BauNVO 1990 und der daraus entwickelten Rechtsprechung die Ansiedlung weiterer Einzelhändler im Bebauungsplanbereich begrenzen oder ganz verhindern.

Die Umstellung des Bebauungsplans 26b/77/II auf die aktuelle BauNVO 1990 korrespondiert auch mit dem geltenden Planungsrecht im unmittelbar benachbarten Bebauungsplan 137/II „Fixheide“, der die Gewerbe- und Industrieflächen der nördlichen Fixheide beplant und mit den auf die BauNVO 1990 bereits umgestellten Gewerbe-Bebauungsplänen im gesamten Stadtgebiet. Mit der Umstellung würde für alle Gewerbebebauungspläne eine einheitliche Rechtsgrundlage gelten und vorhandene Gewerbeflächen könnten für gewerbliche Zwecke gesichert werden.

Das Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen sieht eine gezielte stadt- und zentrenverträgliche Entwicklung und Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf Grundlage des räumlich-funktionalen Konzeptes und der Schaffung von entsprechendem Bau- und Planungsrecht vor (R 259 / 15. TA, 2000). Zielsetzung ist es, auch zentrenschädlichen Entwicklungen im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW vorzubeugen. Die Bezirksregierung verlangt die Umsetzung der Leitlinie in entsprechendes Planungsrecht.

Des Weiteren ist durch das Handlungsprogramm Gewerbe und die Neuaufstellung des Flächenutzungsplanes festgestellt worden, dass in Leverkusen Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen jenseits des Einzelhandels gesichert werden sollen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen in den Kerngebieten oder speziell dafür ausgewiesenen Sondergebieten angesiedelt werden, um bestehende Arbeitsplätze im produzierenden Bereich bzw. den sonstigen Dienstleistungen (Handwerksbetriebe etc.) nicht zu verdrängen. Auch sind die Gewerbegebiete mit alter BauNVO regelmäßig aufgrund ihrer Verkehrsanbindung und ihres Zuschnitts nicht für Ansiedlungen einer großen Zahl von Einzelhandelsbetrieben konzipiert. Die schleichende Umwandlung des Bereichs Fixheide vom Gewerbegebiet zum Einzelhandelsstandort würde bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugen.

Mit dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen und mit der Bezirksregierung Köln abgestimmten Nahversorgungskonzept (Vorlage Nr. 11/70 16. TA vom 11.03.2008) besteht eine weitere Leitlinie, die im Planverfahren zu beachten ist. In dieser wurden zusätzlich zu den faktischen zentralen Versorgungsbereichen auch die zentralen Bereiche für die Nahversorgung festgelegt. Durch die Novellierung des Baugesetzbuches sind nunmehr gemäß § Abs. 6 BauGB „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile **sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu beachten.

3.2.2 Gutachterliche Bewertung

Um die Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II „Fixheide-Süd“ fachlich fundiert bewerten zu können, ist im Rahmen des damaligen Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA Stadtmarketing GmbH in Köln erfolgt (Jan. 2006). Der Gutachter empfahl zur Steuerung des Einzelhandels und zur Absicherung der Flächen für klassisches Gewerbe den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet.

3.2.3 Stadtplanerische Zielsetzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, das gewachsene Gewerbe- und Industriegebiet „Fixheide“ in seinem südlichen Teil für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu sichern. Die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben bildete aufgrund des Entstehungszeitpunkts des Bebauungsplans die BauNVO 1977. Entgegen der Zielsetzung des Plans, mussten damals allerdings für einige Einzelhandelsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ Baugenehmigungen erteilt werden.

Der Bebauungsplan 138/II „Fixheide-Süd“ wird daher die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten ausdrücklich beschränken. Folgende Aspekte sind bei der Regelung der Zulässigkeitskriterien zu berücksichtigen:

a) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Norden an die gewerblich-/ industriellen Flächen des Bebauungsplans Nr. 137/II „Fixheide“, im Osten an den Bürgerbusch und wird im Süden und Westen durch die Bundesautobahn BAB 1 und zwei Bahnlinien, die Güterzugstrecke Köln – Düsseldorf und die Personenzugstrecke Köln - Wuppertal begrenzt. Aufgrund dieser Lage handelt es sich bei dem Plangebiet um einen nicht-integrierten Standort ohne räumliche und funktionale Anbindung an einen gewachsenen Versorgungsbereich bzw. an die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Im Plangebiet selber wohnen in fußläufiger Entfernung der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe lediglich ca. 1000 Bürger.

b) Förderung der Entwicklung der Nahversorgungszentren

Der Einzelhandel im Gewerbegebiet Fixheide steht in Konkurrenz zu den festgelegten Nahversorgungszentren in Quettingen und insbesondere in Alkenrath. Diese können insbesondere durch weitere Ansiedlungen gefährdet werden, da die Kaufkraft aus diesen Gebieten abgezogen würde und Betriebsschließungen die Folge sein könnten. Die Entwicklung der Nahversorgungszentren und somit auch eine verbrauchernahe Versorgung im Sinne der Innenentwicklung soll gefördert werden.

c) Auswirkungen auf die Stadtbezirkszentren

Die Ansiedlung weiterer Einzelhändler mit zentrenrelevanten Kernsortimenten des großflächigen Einzelhandels soll nach dem Handlungsprogramm Einzelhandel in der Leverkusener City und den Stadtbezirkszentren Opladen und Schlebusch erfolgen. Die Stadtbezirkszentren sind zentrale Versorgungsbereiche die zusätzlich auch faktische Nahversorgungsbereiche darstellen (s. o.). Durch den Bebauungsplan soll die Einzelhandelsentwicklung in diesen Bereichen gefördert werden.

d) Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk

Durch das Handlungsprogramm Gewerbe und den Erläuterungsbericht des Flächenutzungsplanes ist festgestellt worden, dass in Leverkusen Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden sollen. Ein bedarfsgerechtes, tatsächlich verfügbares Flächenangebot ist ein zentraler Faktor für eine erfolgreiche Wirtschaftsstrukturpolitik. Quantität und Qualität des Angebotsspektrums von Gewerbegrundstücken bestimmen maßgeblich die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts. Durch den Bebauungsplan soll – auch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Förderung der Innenentwicklung – die Umwandlung von „klassischen“ Gewerbeflächen in Einzelhandelsflächen weiter unterbunden werden.

4. Planungsrechtliche Umsetzung

Um die Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet langfristig für gewerbliche Nutzungen jenseits des Einzelhandels, insbesondere für das produzierende Gewerbe und das Handwerk, zu sichern und das angrenzende Stadtbezirkszentrum Opladen und die beiden Nahversorgungszentren Quettingen und Alkenrath zu stärken, werden die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) allgemein zulässigen selbständigen Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Für Handwerks- und Produktionsbetriebe, die die von ihnen hergestellten bzw. verarbeiteten Produkte in untergeordneter Weise auch an Endverbraucher verkaufen, wird eine Ausnahmeregelung getroffen, da derartige Betriebe (z. B. Kfz-Reparaturwerkstatt mit Verkauf von Ersatzteilen) das Planungsziel nicht gefährden.

Damit wird auch eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 137/II „Fixheide“ erreicht, so dass für das gesamte Gewerbegebiet Fixheide die gleichen Zulässigkeitskriterien hinsichtlich des Einzelhandels gelten.

Die beiden bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe, der Supermarkt am Bürgerbuschweg und der Lebensmitteldiscounter an der Schlebuscher Straße, genießen Bestandsschutz. Das Gleiche gilt für den durch Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vom 26.08.2008 zulässigen Lebensmittelmarkt neben dem vorhandenen o. g. Discounter. Verkaufsflächenerweiterungen auf Basis des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. In welcher Art und in welchem Umfang dem Bestandsschutz z. B. durch Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO Rechnung getragen werden muss (so genannte „Fremdkörperfestsetzung“), ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Zum Umgang mit etwaigen Bodenbelastungen sind bis zum Abschluss des Planverfahrens Einzelfallregelungen gemeinsam mit den zuständigen Behörden zu entwickeln und abzustimmen.

Leverkusen, den 05.04.2011

Im Auftrag

Zlonicky