**Bebauungsplan Nr. 169/I
„Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“
in Leverkusen-Manfort**

- Begründung zum erneuten Aufstellungsbeschluss -

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169/I „Syltstraße/Eumuco-Gelände – Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ liegt im nordwestlichen Abschnitt des Stadtteils Leverkusen-Manfort. Er besteht gemäß dem erneuten Aufstellungsbeschluss aus zwei Teilabschnitten (vgl. unten). Diese werden wie folgt begrenzt:

Nördlicher Teilabschnitt:

- Flurstücke 367, 368 und 380, jeweils anteilig, alle Flur 32, Gemarkung Wiesdorf.

Südlicher Teilabschnitt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 472, 473, 474, 475 und 535, jeweils Flur 32, Gemarkung Wiesdorf,
- im Westen durch die Syltstraße,
- im Osten durch die Bahntrasse Köln-Wuppertal sowie
- im Süden im Wesentlichen durch die Borkumstraße und die Josefstraße einschließlich des Erschließungsstichs Richtung Osten, wobei die hiervon südlich gelegenen Flurstücke 329, 330 und 480 sowie 316, 333, 426 und 538 (anteilig), jeweils Flur 32, Gemarkung Wiesdorf mit im Plangebiet liegen.

Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele

2.1 Vorhandener Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ (Jahr 2007)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 05.03.2007 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 169/I „Eumuco-Gelände/Josefstraße“ gefasst, dieser ist am 07.05.2007 bekannt gemacht worden.

Der Geltungsbereich beschränkte sich dabei allein auf Flächen der Firma SMS Eumuco. Auslöser war die Aufgabe des Unternehmensstandortes, wodurch ein erheblicher Nutzungsdruck auf den ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen für eine Entwicklung als Standort für Einzelhandel bzw. Discounter entstanden ist. Auf Grund des planungsrechtlichen Status der Flächen nach § 34 BauGB und der vorhandenen Prägung des Gebietes durch Handelsnutzungen großflächiger Art war die Zulässigkeit weiterer, auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenschädigenden Auswirkungen dort nicht ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

2.2 Planungsanlass für den erneuten Aufstellungsbeschluss

Nach heutigem Kenntnisstand bezieht sich ein Steuerungsbedarf zur Einzelhandelsentwicklung nicht nur auf die teils gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des vorhandenen Aufstellungsbeschlusses, sondern auf einen erweiterten Bereich zwischen der Autobahn A3 und der Bahnstrecke Köln-Wuppertal. Auf den zusätzlich einzubeziehenden Flächen sind überwiegend Handelseinrichtungen unterschiedlicher Größenordnung und Sortimente anzutreffen. Umfänglicher als bisher werden auch Flächen im Bereich des festgelegten Nahversorgungszentrums Manfort einbezogen.

Die Flächen im gesamten Plangebiet sind heute großteils dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch - BauGB) zuzuordnen. Ein untergeordneter Abschnitt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße (Manforter Straße und Bahnstraße)“, für den derzeit ein Aufhebungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden Vorhaben auch auf diesen Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Der Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung sichert planungsrechtlich die Option einer Verbindungsstraße zwischen Syltstraße und Marie-Curie-Straße bzw. im weiteren Verlauf der „Mooswegtrasse“. Da dieser Bebauungsplan nicht durch den Bebauungsplan Nr. 169/I mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB überplant werden darf, erfolgt eine Zweiteilung des Geltungsbereichs.

Ohne einen Bebauungsplan kann sich innerhalb des gesamten Plangebietes auf Grund des planungsrechtlichen Status und der Prägung des Umfeldes eine zentrenschädliche Einzelhandelsentwicklung vollziehen. Deshalb hat die Bezirksregierung Köln mehrfach eingefordert, dass die Stadt ihre Einzelhandelskonzeption, bestehend aus dem Handlungsprogramm Einzelhandel sowie dem Nahversorgungskonzept, durch die Bauleitplanung absichert. Der Handlungsbedarf besteht dabei jedoch nicht nur hinsichtlich der Neuansiedlung großflächiger zentrenschädigender Einzelhandelseinrichtungen, sondern auch darin, die künftige Entwicklung solcher Einzelhandelseinrichtungen im Bestand am Standort Syltstraße (z.B. bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen) zu steuern.

2.3 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 169/I soll in diesem Teilraum zur **Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche** wie der City Leverkusen und den Stadtbezirkszentren beigetragen werden. Grundlage bildet insbesondere das Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen. Es 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.

Auch die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Manfort ist hierbei zu berücksichtigen, das im Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen festgelegt wurde. Die Stadt Leverkusen verfolgt mit dem vom Rat beschlossenen Nahversorgungskonzept das Ziel, die Zentren der Ortsteile als Nahversorgungsgebiete zu stärken und für die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Die Flächen des Nahversorgungszentrums Manfort sind insbesondere für dessen Entwicklung vorgesehen. Hier ist zu prüfen, inwieweit eine weitere Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf bestimmte Größenordnungen und Sortimente zu steuern ist, sofern diese nicht der Nahversorgungsfunktion dienen und zudem höher- oder gleichrangige Zentren beeinträchtigen würden. Auch ein möglicher ungebremster, städtebaulich nicht verträglicher Anstieg der Verkaufsfläche von Nahversorgungseinrichtungen ist dabei zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan - gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie des Handlungsprogramms Gewerbe der Stadt Leverkusen – auch eine **Sicherung von Gewerbeflächen** verfolgt. Arbeitsplätze im produzierenden Bereich, im Handwerk oder den sonstigen Dienstleistungen, wie sie sich derzeit anteilig auf den ehemaligen Gewerbeflächen der Firma SMS Eumuco etablieren, sollen nicht verdrängt und die Flächen langfristig für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan soll somit zur Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen sowohl im Bestand als auch im Fall von Neuansiedlungen und gleichzeitig zur Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen beigetragen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2007 kann die Stadt bereits von den planakzessorischen Mitteln (Zurückstellung, Veränderungssperre etc.) innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs Gebrauch machen. Die o.g. planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente werden mit diesem Aufstellungsbeschluss auch für den erweiterten Geltungsbereich zur Verfügung stehen.

3. Planung

Auf Grund der oben genannten Aufgabenstellung besteht nach § 1 Abs. 3 BauGB ein Planerfordernis, das sich aus der Aufgabe der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und dem Ziel der Erhaltung und Sicherung von Gewerbeflächen ergibt.

Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs für eine langfristige Steuerung in diesem Teilraum vorgesehen. Ziel ist es, umgebende Bereiche einzubeziehen, in denen gleichfalls nach § 34 BauGB eine unerwünschte zentrenschädigende Einzelhandelsentwicklung nicht ausgeschlossen werden kann. Dies bezieht nunmehr auch bereits durch Handelsbetriebe genutzte Flächen mit ein, deren Entwicklung ebenfalls der planungsrechtlichen Steuerung unterliegen soll.

Zugleich soll mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss eine Umstellung des Verfahrens erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 169/I wird daraufhin allein Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch enthalten. Dieser Paragraph ist speziell zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche geschaffen worden und hat im Rahmen der letzten größeren Gesetzesnovellie-

rung (in Kraft getreten am 01.01.2007) Eingang in das Baugesetzbuch gefunden.

In räumlich und inhaltlich differenzierter Weise sollen im Plangebiet lediglich bestimmte Arten von Handelsnutzungen, die ansonsten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig wären, als „nur zulässig“, „ausnahmsweise zulässig“ bzw. „unzulässig“ festgesetzt werden.

Eine Festsetzung von Baugebieten oder die Regelung anderer Nutzungen erfolgt dabei nicht. Wegen seiner Funktion als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden die städtebaulichen Parameter wie überbaubare Grundstücksfläche, Geschossigkeit bzw. Höhe baulicher Anlagen, Verkehrsfläche etc. weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Auch die Zulässigkeit andere Nutzungen, die nicht dem Handel zuzuordnen sind, unterliegen den Regelungen des § 34 BauGB. Die Aufstellung dieses Bebauungsplantyps kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden (vgl. § 13 Abs. 1 BauGB).

Die Anwendung des Verfahrens nach §13a BauGB, wie ursprünglich dem Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2007 zu Grunde gelegt, ist wegen des angestrebten sehr begrenzten Festsetzungsumfangs ohne eine Ausweisung von Baugebieten (vgl. § 9 Abs. 2a BauGB) sowie der unmittelbar geltenden Verfahrensmöglichkeit nach § 13 BauGB nicht weiterzuverfolgen.

4. Umsetzung

Der oben dargelegte planungsrechtliche Status nach § 34 BauGB wird sich für das gesamte Plangebiet erst nach Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ ergeben. Auf Grund des gewählten Bebauungsplantyps nach § 9 Abs. 2a BauGB können jedoch nur Flächen überplant werden, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind bzw. die lediglich mit einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zur Art der Nutzung überplant sind. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 169/I erst nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7/62 „Gustav-Heinemann-Straße“ zur Rechtskraft gebracht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 169/I wird - nach Herstellung der Rechtsverbindlichkeit - zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Handelsnutzungen innerhalb von Genehmigungsverfahren herangezogen werden.

Leverkusen, 16.05.2011

gez.
Lena Zlonicky