



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2467

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-275/II-Aufstell-dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.11.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.11.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 275/II "Quettingen - westlich Schlebuscher Straße (Fixheide Südwest)"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 275/II „Quettingen – westlich Schlebuscher Straße (Fixheide Südwest)“.
2. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Lützenkirchen, Flur 50 und wird grob im Osten durch die westliche Straßengrenze der Schlebuscher Straße, im Westen überwiegend durch die westlichen Grenzen der Grundstücke an der Schlebuscher Straße und im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 92, Flur 50, Gemarkung Lützenkirchen begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

X Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- Ansätze sind ausreichend
- Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- Personal-/Sachaufwand: €
- Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
- Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Quettingen, Gemarkung Lützenkirchen, Flur 50. Es erfasst die Grundstücke, die westlich der Schlebuscher Straße liegen und über diese Straße sowie den Straßenzug Schlangenhecke erschlossen sind. Am westlichen Rand verläuft von Süden kommend die Bahnstrecke 2324 (Mülheim-Speldorf – Niederlahnstein), die nach Norden als Bahnstrecke 2674 (Leverkusen-Opladen – Abzweig Werkstätten) geführt wird. Im Norden, Osten und Süden schließen sich die weiteren Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes Fixheide an. Die Schlebuscher Straße ist in ihrem südlichen Abschnitt (ab der Kreuzung Borsigstraße) eine klassifizierte Straße (L 288), über die der Standort überörtlich eingebunden ist. Das Plangebiet ist ca. 7,6 ha groß.

Ausgangssituation und planerische Rahmenbedingungen:

Das Plangebiet ist der südwestliche Teil des großformatigen Gewerbe- und Industriestandortes Fixheide, der eine herausragende Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Leverkusen hat. Die Nutzungsstruktur des Areals ist sehr heterogen mit Unternehmen aus den Bereichen Baugewerbe, Handwerk, produzierendes Gewerbe und auch Wohnnutzungen. Zwei Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung (Discounter, Vollsortimenter) haben hier ihren Standort.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln legt die Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26b/77/II „Fixheide“ mit Rechtskraft vom 10.07.1987 bzw. des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26b/II „Fixheide-Süd“. Der hier zu beplanende Bereich westlich der Schlebuscher Straße ist nahezu identisch mit den Flächen, die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II zunächst von der Genehmigung durch die Bezirksregierung ausgenommen worden waren. Die Planung für diesen Bereich wurde gemäß Verfahrensvermerk „ergänzt“ und erlangte erst am 04.12.1995 ihre Rechtskraft. In den Bebauungsplanunterlagen ist der ergänzte Abschnitt mit dem eigenständigen Titel Bebauungsplan Nr. 26b/II „Fixheide-Süd“ versehen.

Der Bebauungsplan Nr. 26b/II bezieht sich wie der restliche Bebauungsplan Nr. 26b/77/II auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 mit geringen Steuerungsmöglichkeiten im Bereich des (großflächigen) Einzelhandels. Eine 1. Änderung des gesamten Bebauungsplans wurde am 22.08.2001 rechtskräftig. Hierbei wurde insbesondere die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Hinweistafeln auf den straßenzugewandten privaten Grundstücksflächen neu geregelt. Das 2. Änderungsverfahren sollte der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen gemäß der Rechtslage der BauNVO 1990 dienen. Diese Änderung war im Zuge einer inzidenten Überprüfung eines Antragsverfahrens zur Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs durch das Verwaltungsgericht Köln in den Jahren 2008/2009 allerdings für unwirksam erklärt worden. Daher bildet – wie bisher auch – die BauNVO 1977 die planungsrechtliche Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen.

Eine weiterführende Befassung mit der planerischen Ausgangssituation (u.a. Verhältnis der Bebauungspläne Nr. 26b/77/II und Nr. 26/II) und der Genehmigungslage der Einzel-

handelsbetriebe (auch im Kontext der gerichtlichen Verfahren und außergerichtlichen Verhandlungen) erfolgt innerhalb des Aufstellungsverfahrens.

Für das Areal liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vor, der allerdings den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 26b/77/II erfasst. Dieser ist am 23.05.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Planungsanlässe waren hier weiterhin vor allem die Steuerung des Einzelhandels sowie schädliche Bodenveränderungen. Dieser Aufstellungsbeschluss bleibt durch dieses Verfahren (zunächst) unberührt. Auch eine Satzung über eine Veränderungssperre (einschließlich Verlängerung) war auf der Grundlage des vorgenannten Aufstellungsbeschlusses erlassen worden, die mit Ablauf außer Kraft getreten ist.

Im Plangebiet ist

- als Art der Nutzung überwiegend ein hinsichtlich des Immissionsverhaltens eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) auf der Basis der Abstandsliste NRW 1982 als Teil des gegliederten Gewerbegebietes im gesamten Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans Nr. 26b/77/II,
- als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 2,2 bzw. 2,4 und eine Vier- bzw. Sechsgeschossigkeit sowie
- großzügige, grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Weitere Festsetzungen erfolgten für Versorgungsanlagen (Elektrizität und Abwasser) sowie für Straßenverkehrsflächen. Auch gestalterische Regelungen wurden durch den Bebauungsplan getroffen.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Einzelhandelsentwicklung:

Anlässlich der aktuellen Erweiterungsbestrebungen des im Plangebiet ansässigen Discounters (ALDI SÜD) hin zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb an diesem nicht integrierten, dezentralen Standort muss eine rechtssichere planungsrechtliche Steuerung gewährleistet werden können. Im Fokus werden die Ziele der Landesplanung und des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2017) stehen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen soll aktuell mit der Zielsetzung überarbeitet werden, eine differenzierte gutachterliche Bewertung insbesondere der Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen; die Überarbeitung ist bereits beauftragt. Zum jetzigen Zeitpunkt haben jedoch nach wie vor die Vorgaben des aktuell geltenden Einzelhandelskonzeptes (Fortschreibung 2017) Bestand. Das Plangebiet liegt in Gewerbegebietslage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen in einem Zwischenbereich zwischen dem Nahversorgungszentrum Alkenrath und dem Nahversorgungszentrum Quettingen. Als Standort zweier Einzelhandelseinrichtungen existiert neben einer derzeit kleinflächigen Filiale des Discount-Anbieters Aldi SÜD ein weiterer nördlich gelegener großflächiger Vollsortimenter des Anbieters Rewe.

Die Flächendichte bei Nahrungs- und Genussmitteln von 0,37 m² je Einwohnende im Stadtteil Quettingen insgesamt liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) im bundesdeutschen Durchschnitt. Bei dem Plangebiet Schlebuscher Straße handelt es sich um einen nicht integrierten, dezentralen Standort in autoaf-

finer Randlage mit einem äußerst geringen Bevölkerungspotenzial im fußläufigen Einzugsbereich (lediglich ca. 1.000 EW im 700 Meter-Radius). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) definiert den Bereich als „Standortlage ohne nennenswerte fußläufige Versorgungsbedeutung für umliegende Wohnsiedlungsgebiete“ (Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen, S. 78).

Zum Schutz sowie zur Vermeidung städtebaulicher Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leverkusen bedarf es demnach einer gezielten Steuerung des gesamten nicht integrierten Handelsstandortes. Eine Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in nicht integrierten Lagen ist grundsätzlich nicht mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) vereinbar. Aufgrund der dezentralen Lage sowie des äußerst geringen Einwohnerpotentials im Nahbereich werden auch die Kriterien für eine solitäre Nahversorgungslage an diesem Standort nicht erfüllt.

Zielsetzung ist daher, weiteren Entwicklungen insbesondere des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf Grund der vorgenannten Zielsetzungen des Schutzes und zur Vermeidung städtebaulicher Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche gegenzusteuern und dabei Flächen für gewerbliche Nutzungen am Gewerbe- und Industriestandort Fixheide zu sichern. Entsprechend sollen Erweiterungen des Bestandes oder Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden. Im Rahmen des Planverfahrens wird auch zu klären sein, ob, in welcher Art und in welchem Umfang bestandssichernde Regelungen für die vorhandenen Einrichtungen getroffen werden sollen. Gleichwohl ist die Ermöglichung des sogenannten Annexhandels von Gewerbebetrieben, also der untergeordnete Verkauf von am Standort produzierten bzw. verarbeiteten Produkten, vorstellbar. Hieraus leitet sich ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ab.

Gewerbe:

Im Bereich Gewerbe besteht für das Plangebiet die oben bereits genannte, prioritäre Zielsetzung einer Sicherung und Fortentwicklung als Gewerbebestandort, die sich bereits aus den Festlegungen des Regionalplans für den Gesamtstandort Fixheide ergibt. Auf Grund der bestehenden Flächenknappheit im Bereich Gewerbe für produzierende und verarbeitende Betriebe und Handwerk in der Stadt Leverkusen sind diese Flächen vor Fehlnutzungen zu schützen. Gleichzeitig ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für attraktive und funktionsfähige Unternehmensstandorte zu gewährleisten.

Vergnügungsstätten:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan regelt Vergnügungsstätten nicht ausreichend und nicht im Sinne der aktuellen gesamtstädtischen Strategie des Vergnügungsstättenkonzeptes. Daher besteht ein Planerfordernis zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ausgehend von dieser planerischen Grundlage.

Weiterer Planungsbedarf:

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens soll dem Planerfordernis auf Grund von Erkenntnissen zu schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet nachgekommen werden. Dies wird sich insbesondere auf die Kennzeichnung belasteter Bereiche beziehen. Hierzu liegen bereits Untersuchungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Fachbereichs Umwelt vor, die nun planungsrechtlich umzusetzen sind.

Verfahren:

Mit dem vorliegenden Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 275/II „Quettingen – westlich Schlebuscher Straße (Fixheide Südwest)“ eingeleitet werden. Die erforderliche Steuerung – aktuell vordringlich im Bereich Einzelhandel – soll durch eine Teilüberplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 26b/77/II bzw. Überplanung des Bebauungsplans Nr. 26b/II mittels Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (ohne Aufhebung) erfolgen. Die Aufstellung wird im Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan wird wie die bisherigen Bebauungspläne einen Bestandteil der Steuerung des Gewerbe- und Industriestandortes Fixheide mittels verbindlicher Bauleitplanung bilden. Von einer Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB allein mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Einzelhandelssteuerung und gemäß § 9 Abs. 2b BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten sowie einer darüber hinaus gehenden Beurteilung von Vorhaben auf der Basis des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich die Möglichkeiten zur Anwendung der Sicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff. BauGB (z. B. Zurückstellung von Baugesuchen, Erlass einer Veränderungssperre), um möglichen Fehlentwicklungen während der Planaufstellung entgegen treten zu können.

Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird den o.g. planerischen Fragestellungen nachgegangen und ein Vorentwurf erarbeitet. Der Geltungsbereich und die Verfahrensart können dabei auch noch Änderungen erfahren. Als nächster Verfahrensschritt gemäß BauGB sind die gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum erarbeiteten Vorentwurf durchzuführen. Hierzu wird eine erneute Beschlussvorlage eingebracht.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um Fehlentwicklung und möglichen negativen Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsstrukturen durch die angefragte Erweiterung einer Einzelhandelseinrichtung am Standort des Gewerbe- und Industriegebietes Fixheide im Bereich westlich der Schlebuscher Straße entgegentreten zu können, soll der Aufstellungsbeschluss noch in diesem Gremienturnus vorgelegt werden.

Anlage/n:

2023-2467_275_II_Aufstell_Anlage1_Geltungsbereich_A4_5000_ges

2023-2467_275_II_Aufstell_Anlage2a_Planungsrecht-1_ges

2023-2467_275_II_Aufstell_Anlage2b_Planungsrecht-2_ges

2023-2467_275_II_Aufstell_Anlage3_Geltungsbereich_A0_1000_ges