

**Bebauungsplan Nr. 188 B/II
„An der Fuchskuhl – Süd“**

- Begründung zum Aufstellungsbeschluss -

erstellt durch das Planungsbüro BKR Aachen in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Opladen, zwischen der Autobahn A3 und der Bonner Straße (B8 / L 288). Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 201, Flur 25 in der Gemarkung Opladen und hat eine Größe von rd. 1,26 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen von den Böschungsflächen der Autobahn A3,
- im Norden von einem bestehenden Gewerbebetrieb,
- im Osten von der Straße An der Fuchskuhl und
- im Süden von der Reuschenberger Straße.

Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Nord-Süd-Erstreckung des Plangebiets beträgt rd. 200 m, von Ost nach West hat es eine Breite von ca. 90 m. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme eines im Nordosten gelegenen Pumpenwerkes keine Bebauung, eine Trafostation der EVL hat unmittelbar am Straßenzug An der Fuchskuhl seinen Standort. Die Topografie ist weitgehend eben. Nur von der Straße An der Fuchskuhl, die stellenweise höher liegt als das zu überplanende Geländeniveau, ragt eine Dammböschung in das Plangebiet hinein, so dass hier ein Geländeversprung besteht.

Das im Geltungsbereich erfasste Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Leverkusen.

Für den Geltungsbereich existiert kein Bebauungsplan. Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“) besteht nur in einem untergeordneten Bereich. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar (siehe unten).

2. Planungsanlass und Planverfahren

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbebestandes An der Fuchskuhl im Westen des Stadtteils Opladen. Das Gewerbegebiet umfasst im Ganzen eine Fläche von rd. 5 ha. In seinem nördlichen, außerhalb dieses Plangebiets gelegenen Bereich ist es weitgehend mit kleinteiligeren Betrieben sowie einem Nahversorger und einer Tankstelle bebaut. Teilweise finden sich in dem Gewerbegebiet einzelne Wohnhäuser, von denen einzelne als betriebszugehöriges Wohnen einzustufen sind. Im südlichen

Bereich des Gewerbestandortes An der Fuchskuhl befinden sich noch unbebaute Flächen, die nun überplant werden sollen.

Aufgrund der Lage und dem Zuschnitt des Plangebiets ist es sowohl für eine Abrundung vorhandener Gewerbenutzungen als auch für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe geeignet. Mit einem in der Nachbarschaft ansässigen Unternehmen werden bereits konkrete Erweiterungsabsichten auf dem nördlichen Abschnitt des Plangebietes abgestimmt.

Da für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und da es weitgehend nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans – hier im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) – erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt. Die Entwicklung der Fläche dient der Innenentwicklung, die festgesetzte zulässige Grundfläche wird unterhalb von 20.000 qm liegen und es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen nicht.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann das formelle Bauleitplanverfahren verkürzt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange ist eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einzuräumen. Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht kann abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Diese sind mit dem Symbol G* (eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie mit dem Symbol für Feuerwache überlagert. Mit dem Ratsbeschluss vom 08.05.2008 wurde die Verlagerung des strategischen Schwerpunktes der Feuerwache nach Opladen aufgegeben. Insofern ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans bezüglich der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Berichtigung des FNP vorzunehmen, ein förmliches Änderungsverfahren wird auf der Grundlage von §13 a BauGB nicht erforderlich.

3. Planung

Ausgangssituation

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich im Westen der Böschungsfuß der im Verhältnis zum Plangebiet hochgelegenen Autobahn A3. Südlich entlang der an das Gebiet angrenzenden Reuschenberger Straße befindet sich eine Gehölzreihe, die teilweise auch das Plangebiet überlagert. Im Norden grenzt ein Gebraucht-möbelmarkt mit Umzugsunternehmen einschließlich LKW-Rangierflächen und Halle an. Zu diesem Betrieb gehört überdies ein eingeschossiges Wohnhaus, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Das Plangebiet selbst ist derzeit weitgehend unbebaut und wird vorrangig als Wiese genutzt. Es findet sich nur vereinzelter Baumbestand wieder. Im nordwestlichen Bereich hatte früher eine Färberei ihren Standort; in diesem Bereich befindet sich eine Schotterfläche. Das südöstliche Eck des Plangebiets wird auf einer kleinen Fläche

zur Zeit als zusätzlicher Kfz-Parkplatz u.a. von Kunden des gegenüberliegenden Fast-Food-Restaurants genutzt; die Parkmöglichkeit soll auch künftig erhalten bleiben.

Konzept / Bebauungsplanentwurf

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, das eine kleinteilige gewerbliche Nutzung ermöglicht. Dabei ist vorgesehen, im Sinne einer Angebotsplanung möglichst große Flexibilität für künftig zu konkretisierende Vorhaben zu eröffnen. Folglich sollen nicht erheblich emittierende Betriebe, mit variablen Grundstücksgrößen angesiedelt werden können. Überdies sollen Teilflächen zur Erweiterung für bereits ansässige Betriebe im Umfeld angeboten werden.

Da das Plangebiet durch seine Ortsrandlage nicht städtebaulich in den Stadtteil Opladen integriert ist, wird die künftige Entwicklung des Einzelhandels gesteuert. Zur Sicherung der Bauflächen für gewerbliche Nutzungen und zum Schutz der wohnungsnahen Versorgung umliegender Gebiete sowie zum Schutz des in 800 m Entfernung gelegenen zentralen Versorgungsbereichs im Stadtbezirkszentrum Opladen werden differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment getroffen werden. Damit werden für den Geltungsbereich auch das Handlungsprogramm Einzelhandel sowie das Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen umgesetzt. (Anmerkung: Analog hierzu erfolgen Regelungen zum bestehenden Gewerbebestandort An der Fuchskuhl im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl – Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ (Vorlage Nr. 1259/2011)).

Auf den vorgenannten Nutzungsabsichten begründet sich die Annahme, dass die vorgesehenen Betriebsarten künftig weder kundenintensiv noch von hohen Zu- und Abfahrtsverkehren geprägt sein werden.

Der Bebauungsplanentwurf versteht sich als eine Angebotsplanung, die flexible Grundstücksteilungen ermöglichen wird. Die Grundstücksstruktur obliegt im Detail der dem Planverfahren nachfolgenden Vermarktung.

Die Gebäudestruktur soll sich grundsätzlich in ihrer Höhe und Form etwa an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dabei mit einer Grundflächenzahl von 0,8 an den festgesetzten Grenzen der Baunutzungsverordnung aus.

Besondere Anforderungen an die Positionierung der Gebäude im Plangebiet werden durch die angrenzende Autobahn A3 gestellt. Die Gebäude sowie die nach Stellplatznachweis notwendigen Stellplätze haben den zur Bundesautobahn gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Autobahn (Anbauverbotszone) einzuhalten. Diese Thematik wie auch die Lage in der Anbaubeschränkungszone der Autobahn wird mit dem Straßenbaulasträger abgestimmt.

Die Erschließung des Plangebiets soll grundsätzlich über Anschluss an die vorhandene Straße An der Fuchskuhl erfolgen. In Anbetracht der erwarteten Nutzungen ist kein umfänglicher Ausbau des vorhandenen Straßenzugs vorgesehen. Allerdings ist beabsichtigt, Parkplätze für Besucher im vorhandenen Straßenzug An der Fuchskuhl zu ergänzen. Hier besteht die Möglichkeit, im Zuge der Erschließung des Plangebiets an der Westseite dieser Straße einen einseitigen Parkstreifen (Längsparken) zu ergänzen, der durch Einzelbäume gegliedert wird. Im weiteren Planverfahren werden

die Ausgestaltung und Anordnung der öffentlichen Stellplätze sowie die Begrünung mit den betroffenen Eigentümern und Nutzern u.a. in Abhängigkeit möglicher Grundstückszuschnitte einschließlich Zufahrten festgelegt. Auch sonstige Fragen der Erschließung (Eigentumsverhältnisse, Widmung) werden in diesem Zusammenhang geklärt. Von der Reuschenberger Straße aus soll, damit der vorhandene Gehölzriegel gesichert werden kann, keine Erschließung des Plangebiets erfolgen. Zur abwasser-technischen Erschließung des Gebiets ist ein Kanalneubau erforderlich. Inwieweit das im Plangebiet selbst anfallende Niederschlagswasser künftig vor Ort versickert werden kann, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Umweltbelange, insbesondere der Immissionsschutz, werden im Laufe des Planverfahrens untersucht. Bei der Geräuscentwicklung der gewerblichen Nutzungen wird dabei voraussichtlich besonders auf die vorhandenen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld Rücksicht zu nehmen sein. Empfindliche Nutzungen wie bspw. Büros innerhalb des Plangebiets, sind wiederum vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Zu den Belangen des Lärmschutzes werden im Zuge des weiteren Planverfahrens lärmtechnische Betrachtungen angestellt. Die Auswirkungen der Planung auf den Natur- und Artenschutz, den naturschutzfachlichen Eingriff, das Schutzgut Boden/Altlasten und das Schutzgut Wasser (u.a. Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Wupper) werden gleichfalls betrachtet und im Laufe des Planverfahrens bewertet.

4. Planvollzug

Das Bebauungsplankonzept ermöglicht eine stufenweise Realisierung der Bebauung, ohne bodenordnende Maßnahmen.

Zur Erschließung des Gebietes ist ein Kanalneubau erforderlich, des Weiteren sind verkehrliche Neuordnungsmaßnahmen im westlichen Randbereich des Straßenzugs An der Fuchskuhl vorgesehen.

BKR Aachen, 2011

Leverkusen, 2011

Gez.

Gez. Zlonicky