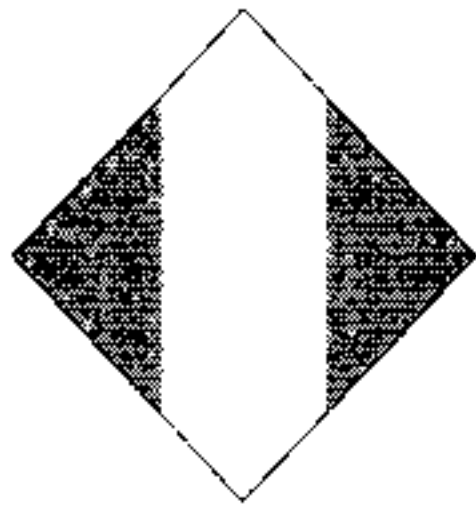




Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnut- zungen“ in Leverkusen-Opladen

(Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung gemäß § 10 (3) BauGB

Hinweis: Die maßgeblichen Änderungen in der Begründung sind gekennzeichnet
(markiert/unterstrichen).

Erstellt durch BKR Aachen in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Opladen, ca. 800 m vom Stadtteilzentrum entfernt, zwischen der Autobahn A3 und der Bonner Straße (B 8/L 288).

Der Geltungsbereich umfasst die Flur 25, Flurstücke 92, 74, 180, 181, 97, 184, 185, 186, 182, 188, 189, 183, 192, 190, 193, 125, 187, 78, 77, 228, 213, 214, 108, 81, 82, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 200, 91, 196, 94, 203, 197, 101, Gemarkung Opladen und hat eine Größe von rund 3,2 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von den Freiflächen an der Wupper,
- im Westen von den Böschungsflächen der Autobahn A 3 und den noch unbebauten bzw. teilweise in Entwicklung befindlichen Flurstücken 230, 231 und 232, allesamt Flur 25, Gemarkung Opladen,
- im Osten von der Raoul-Wallenberg-Straße (L 288) und der Bonner Straße (B 8/L 288) und
- im Süden von der Kreuzung Reuschenberger Straße/Bonner Straße.

Die Nord-Süd-Erstreckung des Plangebiets beträgt rd. 330 m, von Ost nach West hat es eine Breite von rd. 190 m; die Topografie ist eben. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich weitgehend in Privateigentum, die Verkehrsflächen überwiegend im Eigentum der Stadt.

Im Verfahren wurde der Geltungsbereich nach einem zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkehr um das Flurstück 228, Flur 25, Gemarkung Opladen im westlichen Plangebietsabschnitt geringfügig erweitert. Auf Grund der Eigentumsstruktur, der Erschließung und dem auch hier auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen begrenzten Regelungsbedarf wurde es diesem Plangebiet zugeordnet.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Gewerbestandortes, der sich von der Wupper im Norden bis zur Reuschenberger Straße im Süden erstreckt, wobei der südwestliche, überwiegend noch nicht bebaute Teil des Gewerbegebiets mit einem separaten Bebauungsplanverfahren Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ überplant wird.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes und eines innerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters erscheint der Gewerbestandort „An der Fuchskuhl“ für die Entwicklung weiterer Handelsflächen grundsätzlich attraktiv. Da einzelne Flächen im Plangebiet gegebenenfalls zur Disposition stehen oder Umnutzungen anstehen, ist eine entsprechende Flächennachfrage oder Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht auszuschließen. Solche Nutzungen könnten über Genehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und über den privaten Immobilienmarkt angesiedelt werden. Weitgehenden Einfluss auf Art und Umfang des anzusiedelnden Einzelhandels hätte die Stadt Leverkusen derzeit ohne Bebauungsplan nicht.

Da der Gewerbestandort „An der Fuchskuhl“ mit seiner Ortsrandlage städtebaulich nicht integriert ist, ist zu befürchten, dass durch die mögliche Ansiedlung und Agglomeration weiteren Einzelhandels, eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sowie eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Leverkusen erfolgt – hier insbesondere des im Handlungsprogramm Einzelhandel ausgewiesenen Stadtbezirkszentrums Opladen, auf das auch die Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes anzuwenden sind. Denn das Stadtbezirkszentrum von Opladen übernimmt als zentraler Versorgungsbereich u.a. die Funktion als Nahversorgungszentrum.

Hierdurch wird ein Planerfordernis begründet. Da bisher in Bezug auf die Gewerbenutzungen § 34 BauGB („Bauen im Innenbereich“) zur Steuerung und Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung ausreichend war, ist nunmehr die Aufstellung eines sogenannten „einfachen Bebauungsplanes“ mit Regelungen zum Einzelhandel im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB zielführend.

3. Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 14.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188A/II „An der Fuchskuhl-Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ gefasst. Der Bebauungsplan enthält allein Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan weder Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), noch liefert er Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete).

Infolge des Aufstellungsbeschlusses eingegangene Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von kleinflächigem, an künftige Gewerbebetriebe gebundenen Einzelhandel (sog. Annexhandel). Dieser Anregung wurde gefolgt. Darüber hinaus wurde u.a. auf die Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Altlasten(verdachts)situation aufmerksam gemacht.

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen zur öffentlichen Auslegung am 11.06.2012. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.08.2012 bis 10.09.2012 durchgeführt, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf den Ausschluss großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Standort des vorhandenen, nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im restlichen Plangebiet. Diesen Anregungen kann mit Blick auf die zentrale städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, sowie zur Umsetzung des Handlungsprogramm Einzelhandel und dem Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen an diesem nicht-integrierten Standort nicht gefolgt werden.

Der südlich gelegene Teil des Gewerbegebietes wird mittels eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan Nr. 188B/II „An der Fuchskuhl-Süd“) überplant. Auch dieser Bebauungsplan trifft ebenfalls, aber zum Teil weitreichendere Regelungen zum Einzelhandel und wird zeitlich parallel zu diesem Verfahren erarbeitet.

4. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Handlungsprogramms Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Plangebiet so zu begrenzen, dass solche Einzelhandelsansiedlungen künftig auf zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden können. Insbesondere soll ausgeschlossen werden, dass durch die sukzessive Entwicklung kleinteiliger Ladeneinheiten im Plangebiet – gerade in Anbetracht eines bereits vorhandenen, nicht-großflächigen Handelsbetriebs mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment (Lebensmitteldiscounter) – Agglomerationseffekte entstehen, die negative städtebauliche Auswirkungen in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen bewirken. Mit der Entwicklung insbesondere von Lebensmittel Einzelhandelsgeschäften in städtebaulich nicht integrierter Lage können die derzeit (noch) existierenden Nahversorgungszentren in ihrem Bestand gefährdet werden. Gewachsene Zentrenstrukturen und das räumlich-funktionale Gefüge der Zentren können sich dadurch nachteilig verändern (bspw. Leerstand, Zwischennutzungen, Trading down Effekte u.a.). Die Anstrengungen der Stadt zur Innenentwicklung Op-ladens dürfen nicht durch eine schleichende Umwandlung des Gewerbegebietes in einen nicht-integrierten Einzelhandelsstandort gefährdet werden.

Gleichzeitig ist es städtebauliches Ziel, vorhandene und genehmigte Nutzungen im Plangebiet zu sichern. Dies betrifft im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere den Lebensmitteldiscounter, der sich mit genehmigten rd. 799 m² Verkaufsfläche knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegt. Der genehmigte Einzelhandelsbetrieb erfüllt am gegebenen Standort eine Nahversorgungsfunktion. Solange er an diesem Standort als einziger Anbieter und nicht- großflächig betrieben wird, bestehen keine Anhaltspunkte, dass von ihm zentrenschädigende Auswirkungen auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen ausgehen. Von dem der vorhandenen Tankstelle angeschlossenen „Convenience-Store“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 140 m² sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, da hier nur ein sehr begrenztes und hochpreisiges Sortiment an Waren angeboten wird, welches darüber hinaus primär von Kunden des eigentlichen Tankstellenbetriebes aufgesucht wird.

Bei Einzelhandels- und Großhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment ist nicht von einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen. Dementsprechend werden hierzu keine Regelungen getroffen.

5. Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan - LEP

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Allgemeine Siedlungsbereiche dienen u.a. der Darstellung/Festsetzung von „gewerblichen Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“. Zudem dürften in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Diese ist mit dem Symbol G* (eingeschränktes Gewerbegebiet) überlagert. Gemäß Teilplan 9 des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet zudem von einer Richtfunkstrecke einschließlich Schutzstreifen überlagert. Zur Sicherung der Richtfunkstrecke soll eine Bauhöhe von ca. 119 m ü.NHN (entspricht rund 70 m über Gelände) nicht überschritten werden.

5.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan setzt für das Plangebiet keine Schutzgebiete fest, im Norden grenzt ein Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Wupper an. Im westlichen und nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes reichen Darstellungen an das Plangebiet heran bzw. hinein. Durch den in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan sind – abgesehen von einem veränderten Schutzstatus als Naturschutzgebiet – keine wesentlichen Veränderungen der Planaussagen zu erwarten, die sich auf den Bebauungsplan auswirken.

5.5 Verbindliches Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich besteht zurzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit nach § 34 BauGB bebaubar.

5.6 Informelle Planungen

Das Plangebiet ist nicht explizit Gegenstand informeller räumlicher Planungen. Im Handlungsprogramm Einzelhandel und im Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen ist der Geltungsbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Das Handlungsprogramm Gewerbe zielt im Generellen auf eine vorrangige Bereitstellung gewerblicher Liegenschaften für produzierende Betriebe (und nicht für Einzelhandelsbetriebe) ab.

Aktuell hat das Verfahren zur Aufstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Opladen begonnen, diese informelle Konzeption wird auch die Entwicklung von Gewerbe und Handel in diesem Stadtteil zum Gegenstand haben.

5.7 Vorhandene Nutzungen, bestehende Einzelhandelsnutzung

Im Plangebiet befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen.

Zu den ansässigen Einzelhandelsnutzungen zählen ein Handelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment in unmittelbarer Nähe zur Wupper sowie eine Tankstelle mit „Convenience-Store“. Die zulässige Verkaufsfläche des Discounters beträgt rd. 799 m², die des Tankstellenshops liegt bei knapp 140 m² und damit bei einer für diesen Betriebstyp üblichen Größe. Ein ehe-

mals genehmigtes Getränkelager mit Verkaufsstelle ist am Standort nicht (mehr) vorhanden. Weitere Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Süden des Plangebiets hat ein Gebrauchtmöbelmarkt eines Umzugsunternehmens („Verkaufslager für Gebrauchtmöbel“) seinen Standort, hierbei ist von einer großflächigen Verkaufsstätte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment auszugehen. Überdies befinden sich im Plangebiet mehrere kleinere Betriebe wie z.B. ein Kfz-Meisterbetrieb, genehmigt als Werkstatt einschließlich der nicht-zentrenrelevanten Handelsnutzung „Pkw An- und Verkauf“, sowie diverse Büronutzungen. Im Eckbereich „Bonner Straße / Reuschenberger Straße“ ist ein Fast-Food Restaurant mit zugehörigem Parkplatz ansässig.

Zudem sind mehrere Wohnhäuser vorhanden, die zum Teil als betriebszugehörig zu beurteilen sind. Einzelne Wohnhäuser hingegen sind als allgemeine Wohnnutzung einzustufen, die historisch vermutlich in Zusammenhang mit der Wohnbebauung jenseits der Bonner Straße entstanden sind.

Größere Teile der Flächen sind ungenutzt oder minder genutzt, so dass für diese von einem Umstrukturierungspotenzial ausgegangen werden kann.

Die Gebäudesubstanz im Plangebiet, geprägt durch gewerbliche Bauten und Wohngebäude, ist in der Nähe der Bonner Straße bzw. unmittelbar entlang der Straße „An der Fuchskuhl“ intakt. Im Westen des Plangebiets, zur Autobahn A3 hin orientiert, befinden sich auch leer stehende oder zwischen genutzte Gebäude mit schlechterer Bausubstanz.

5.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Straße „An der Fuchskuhl“ ist mit Ausnahme einer Splitterparzelle im Eigentum der Stadt Leverkusen.

5.9 Verkehr

Der nördliche Teil des Plangebiets (Tankstelle, Lebensmitteldiscounter und sonstige Gewerbebetriebe) ist über einen eigenen, leistungsfähigen Anschluss an die Bonner Straße bzw. Raoul-Wallenberg-Straße erschlossen. Der südliche Teil des Plangebiets, der das Fast-Food-Restaurant sowie Wohn- und Büro-/Geschäftshäuser entlang der Straße „An der Fuchskuhl“ umfasst, ist via Bonner Straße an das überörtliche Verkehrsnetz sowie mit Anbindung an die Autobahn A 3 (AS Leverkusen Opladen) auch gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

5.10 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation angebunden. In der Straße „An der Fuchskuhl“ befindet sich zudem ein Kanalsystem, das in 2012 zu einem leistungsfähigen Mischwassersystem ausgebaut wurde. Insofern ist die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets gesichert.

5.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wupper als Oberflächengewässer. Ein sehr kleiner und nicht bebauter Teil des nördlichen Abschnitts des Geltungsbereichs liegt innerhalb des ~~vorläufig~~ festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wupper.



Abbildung: Überschwemmungsgebiet der Wupper

Innerhalb und im Umfeld des Plangebiets befinden sich Grundwassermessstellen. Diese sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Im Falle eines unvermeidbaren Rückbaus wäre der Neubau einer gleichwertigen Messstelle zu gewährleisten.

5.12 Natur und Landschaft, Artenschutz

Aufgrund der vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets stellen dessen Flächen keinen wesentlichen Lebensraum oder Teillebensraum einer gefährdeten oder streng geschützten Art im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Der Standort verfügt nicht über erhaltenswerte Vegetation.

5.13 Stadtbild und Denkmalpflege

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine schutzwürdigen Baudenkmale.

5.14 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster ([BAK](#)) der Stadt Leverkusen nachfolgend benannte Flächen ausgewiesen:

- AW 0003 – Wupperaue/untere Wupper
- AW 0005 – Wupperaue/Opladen
- ~~NW 2025 – Färberei Römer~~
- NW 3021 – Tankstelle Aral/Bonner Straße

Die Fläche NW 2025 – Färberei Römer liegt teilweise im Plangebiet. Bei der im Geltungsbereich gelegenen Teilfläche handelt es sich um die im BAK unter der Bezeichnung „NW 2025T0002 – Färberei Römer-/zentraler Bereich“ geführten Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Römer.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde bei den Standorten NW 3021 – Tankstelle Aral/Bonner Straße sowie in Teilen des Standorts NW 2025T0002 – Färberei Römer-/zentraler Bereich und bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (Versiegelung) eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere bei Entsiegelungsmaßnahmen, Bodeneingriffen, Nutzungsänderungen etc. besteht jedoch Handlungsbedarf. Die Belange des Bodenschutzes sind insofern bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Hier sind bei baulichen Veränderungen im Rahmen von Bauantragsverfahren gegebenenfalls entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

5.15 Immissionsschutz

Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens für das südlich gelegene, neu zu entwickelnde Bebauungsplangebiet Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl-Süd“ wurde die Vorbelastung durch den Unternehmensbestand im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ermittelt (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Fuchskuhl - Süd“ in Leverkusen, Bericht F 6574-1 vom 21.05.2012, Düsseldorf). An der Wohnbebauung östlich der Bonner Straße als zu betrachtende Immissionsorte wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm infolge der Gewerbelärmvorbelastung zum Tageszeitraum eingehalten, zum Nachtzeitraum wird jedoch der Immissionsrichtwert überschritten. Ein Planerfordernis zur Überplanung des Bestandes entsteht daraus nicht. Bei künftigen Entwicklungen ist aber auf der Grundlage des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten, dass keine Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation eintritt.

5.16 Sonstige Planbindungen

Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird von der Anbauverbotszone der Autobahn A3 überlagert. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Baubeschränkungszone der Autobahn. Insofern wird auf die Beachtung der Anforderungen des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) im Genehmigungsverfahren verwiesen.

Der östliche Abschnitt des Plangebietes liegt benachbart zur Raoul-Wallenberg-Straße und zur Bonner Straße, die als Landesstraße L 288 bzw. als Bundesstraße B 8 klassifiziert sind und nicht als Ortsdurchfahrten, sondern als freie Strecke gelten. Demzufolge sind die Maßgaben des § 25 Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) sowie des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (vg. oben) im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

6. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich. Dieser Bebauungsplan macht von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a BauGB Gebrauch. Da für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich Art und Maßes der baulichen Nutzung § 34 BauGB zur Anwendung kommt, ist es nicht erforderlich, weitere Aspekte wie z.B. Bodenbelastungen/Altlasten oder die Gliederung des Gebietes im Sinne des Immissionsschutzes innerhalb des Bebauungsplanes zu regeln. Dies kann – wie im Plangebiet bisher auch – den nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen werden.

Ein über die Regelung des Themas Einzelhandel hinausgehendes Planerfordernis aufgrund der Umweltbelange liegt nicht vor. Der Bebauungsplan begründet keine neuen Nutzungen, sondern steuert nur die Zulässigkeit von bislang nach § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsnutzungen. Art und Maß der baulichen Nutzung usw. beurteilen sich ansonsten nach § 34 BauGB.

7. Planung

Das Handlungsprogramm Einzelhandel sowie das Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen verfolgen das Ziel, keinen „großflächigen“, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (> 800m²) in städtebaulich nicht-integrierten Lagen, d.h. außerhalb der Nahversorgungszentren (hier: Stadtbezirkszentrum Opladen), anzusiedeln. Dies begründet sich unter anderem in dem Leitsatz einer möglichst flächendeckenden, verbraucher- bzw. wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Mit der Entwicklung insbesondere von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften in städtebaulich nicht integrierter Lage können die derzeit (noch) existierenden Nahversorgungszentren in ihrem Bestand gefährdet werden. Da im Plangebiet bereits ein Discounter mit rd. 799 m² Verkaufsfläche und ein Tankstellenshop mit rd. 140 m² Verkaufsfläche vorhanden ist, würde eine weitere Zulassung eines vergleichbaren Handelsbetriebs – auch mit kleinerer Verkaufsfläche – aufgrund der entstehenden Agglomerationseffekte eine Gefährdung ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche darstellen.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund wird zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche – insbesondere des rd. 800 m entfernt gelegenen Stadtbezirkszentrums Opladen – und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, der Einzelhandel im Plangebiet gesteuert. Mit Ausnahme der Flächen eines bereits ansässigen Lebensmittelmarktes (vgl. unten) wird der **selbständige zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen**.

Der heute vorhandene Nahversorger, für den keine Anhaltspunkte einer zentrenschädigenden Wirkung bestehen, wird auf Grundlage seiner bestehenden Genehmigung gesichert und als zulässig festgesetzt, jedoch weiterhin nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit (>800 m² Verkaufsfläche).

Die im Geltungsbereich befindliche Tankstelle mit einem so genannten „Convenience-Store“ ist nicht Teil der Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandels-

nutzungen, da die Voraussetzungen der Zentrenrelevanz und der Merkmale relevanter Einzelhandelsstrukturen hier nicht gegeben sind.

Mit den getroffenen Regelungen wird im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Zielsetzung des von der Stadt beschlossenen Nahversorgungskonzeptes gefolgt, außerhalb der Nahversorgungszentren keinen nahversorgungsrelevanten (großflächigen) Einzelhandel neu anzusiedeln und damit auch Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment zu unterbinden.

Nur im Ausnahmefall können kleinere Verkaufsstätten mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn sie funktional mit dem jeweiligen Betrieb in Verbindung stehen und dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Verkaufsflächengröße wird dabei auf max. 150 m² begrenzt. Dieser so genannte **Annexhandel** soll insbesondere kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetrieben wie z.B. Tischlereien ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Darüber hinaus bedeutet der Annexhandel, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel betrieben werden darf, die ein Kunde des jeweiligen Betriebstypes als branchenübliches Zubehör betrachten würde. Damit sind nur solche Produkte zulässig, die sich im weitesten Sinn dem freien Handel entziehen und auch nur auf vergleichsweise kleinen Flächen angeboten werden. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage der sog. Leverkusener Liste aus dem Jahr 2008 (statische Festsetzung).

Die sonstigen, heute bereits vorhandenen oder auch künftigen Handelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment (Gebrauchtmöbel, Pkw An- und Verkauf) werden von den Festsetzungen nicht berührt.

8. Abwägung

Der Bebauungsplan verändert im Plangebiet die seit Jahrzehnten hier planungsrechtlich mögliche Nutzung Einzelhandel.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind insbesondere „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies geschieht hier in besonderem Maße durch die Steuerung des Handels und die daraus resultierende Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche.

Die Bewahrung ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche vor negativen städtebaulichen Auswirkungen steht hier den Belangen der freien, ungesteuerten Entwicklung von Einzelhandelsprojekten im Plangebiet gegenüber. In der Abwägung gewichtet die Stadt Leverkusen den Schutz intakter und funktionierender zentraler Versorgungsbereiche höher als die tendenzielle Entwicklung des Plangebiets zu einer Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Ausdruck findet dies

auch in den Ergebnissen des von der Gemeinde beschlossenen Flächennutzungsplans und insbesondere der städtebaulichen Entwicklungskonzepte zum Einzelhandel/Nahversorgung (Handlungsprogramm Einzelhandel und Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen). Diese Konzepte werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

Entschädigungsansprüche auf Verlangen der Eigentümer wegen der Änderung oder Aufhebung von „Baurechten“ für Einzelhandelsnutzungen gemäß § 42ff. BauGB sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Hier gilt es zu unterscheiden, ob eine heute zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird und damit eine erhebliche Wertminderung eines Grundstücks erfolgt (§ 42 Abs. 1 BauGB), oder – sofern die Zulässigkeit einer Nutzung innerhalb von 7 Jahren nicht in Anspruch genommen wurde – in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen wird (§ 42 Abs. 2 BauGB). Im vorliegenden Fall bestand die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen (z.B. auch mit zentrenrelevanten Sortimenten) nach § 34 BauGB bereits länger als o.g. Zeitraum. Im Plangebiet sind des Weiteren keine Einzelhandelsnutzungen bekannt, die durch die Überplanung im Bestand eingeschränkt würden. ~~Entschädigungsansprüche wegen Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB sind gleichfalls nicht zu vermuten.~~

9. Planvollzug

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnende Maßnahmen oder andere Instrumente des Planvollzugs erforderlich.

BKR Aachen,

Leverkusen,

gez. Bernd Noky

gez. Petra Nordhorn