

Entwurfsbegründung Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 216/III „Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße“

Entwurfsbegründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 216/III „Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße“ befindet sich im Stadtteil Schlebusch, westlich der Mülheimer Straße.

Er grenzt im Norden an den Schulhof der Thomas-Morus-Grundschule, im Westen an die grenzständige Bebauung des Flurstückes 361 und im Süden an den Willy-Brandt-Ring. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze an der Ostseite des bestehenden Stichweges (Flurstück 517).

Die Gebietsgröße beträgt etwa knapp 0,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 216/III „Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße“ ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 216/III „Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren dient der Förderung der Innenentwicklung. Städtebauliche Entwicklungen sollen durch verschiedene Maßnahmen (Wieder-nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) auf die bestehenden Siedlungsbereiche konzentriert werden.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Fläche im Siedlungszusammenhang. Mit dem Verfahren wird das Ziel einer Umnutzung (sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) verfolgt. Dadurch kann die bauliche Struktur an die gewünschte städtebauliche Entwicklung angepasst werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht

anzuwenden. Alle umweltrelevanten Aspekte werden dennoch in Abstimmung mit den hierfür zuständigen Fachstellen in die Planung eingestellt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden wird. Die im Gebiet auftretende Vorhabenträgerin (REWE Verwaltungs- und Vertriebs GmbH/Hürth) ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines sodann noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen. Die Verfügbarkeit der in die Planungsüberlegungen einbezogenen Grundstücke durch die Vorhabenträgerin ist, mit Ausnahme des städtischen Grundbesitzes, zu dem rechtzeitig die Erwerbsverhandlungen im notwendigen Umfang stattfinden werden, durch entsprechende Optionsverträge sichergestellt. Grundsätzlich ist es gemäß § 12 Abs. 4 BauGB möglich, einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, wenn es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das VEP-Gebiet handelt. Dies ist vorliegend zutreffend, da städtische Flächen in die Planung mit einbezogen werden, um u. a. ergänzende erschließungstechnische Regelungen in gebotem Maße treffen zu können.

2. Problemdarstellung

Im Stadtteil Schlebusch, westlich der Mülheimer Straße, soll ein bisher ungeordneter Blockinnenbereich einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Ziel ist die Etablierung von großflächigem Nahversorgungseinzelhandel in einem Lebensmittelverbrauchermarkt mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche zuzüglich Bäckerei mit ca. 100 m² Verkaufsfläche. Das Gebiet ist Teil des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße. Die Erschließung von der Reuterstraße ist vorhanden. Ein noch auszubauender Seitenast der Reuterstraße (Flurstück 517) wird erstmalig zu Lasten der im Gebiet auftretenden Vorhabenträgerin hergestellt und zur öffentlichen Widmung vorgesehen. Hierüber erfolgt die innere Erschließung des Vorhabensbereiches. Die Anbindung an den Willy-Brandt-Ring ist im Zuge des Planverfahrens zu bewerten. Daher wurde das Plangebiet auf die Flächen bis zum Willy-Brandt-Ring ausgedehnt.

Die Planung soll dazu beitragen, die Funktion des Nahversorgungszentrums Willy-Brandt-Ring/Mülheimer Straße zu unterstützen.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung bedürfen insbesondere die Möglichkeiten zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -ableitung einer genauen Betrachtung und Bewertung im Planverfahren.

Ein kleiner südöstlicher Teil des Schulgeländes der Thomas-Morus-Grundschule (Flurstücke 265, 426 und 433) soll in das Planprojekt mit einbezogen werden, um den Stellplatzbedarf ordnungsgemäß abdecken zu können. Eine geeignete Ersatzmaßnahme wird privatrechtlich zwischen der Vorhabenträgerin und den Beteiligten vertraglich vereinbart.

3. Planungsziele

Mit der Planung wird das Ziel einer innerstädtischen Nutzungsänderung von Gewerbe- bzw. Gartennutzung in Einzelhandelsfläche für Nahversorgung verfolgt. Die Erschließung ist teilweise erstmalig herzustellen (Seitenast der Reuterstraße an der Ostseite). Dies erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die Anbindung an den Willy-Brandt-Ring wird im Zuge des Planverfahrens bewertet.

4. Planungsbindungen

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan (GEP Region Köln) der Bezirksregierung Köln aus dem Jahre 2001 weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

4.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem Frühjahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar. Nördlich angrenzend befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, konkretisiert als „Kindereinrichtungen“. Da für den Bebauungsplan die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen ist, entspricht dieser nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

4.3. Bebauungsplan

Ein Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102/72 aus dem Jahr 1974, der übrige Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan Nr. 102/72 setzt für die betroffenen Flurstücke ein Mischgebiet in offener zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Für den bestehenden Weg setzt der Bebauungsplan den Ausbau als 5,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest.

Der Weg wurde bisher nicht endausgebaut und gewidmet. Östlich dieser Verkehrsfläche bestehen keine Baurechte. Dort dürfen ausschließlich Nebenanlagen errichtet werden.

Entlang der Mülheimer Straße ist ein Mischgebiet mit bis zu viergeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Die GRZ liegt hier bei 0,4, die GFZ bei 1,1.

Mit Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 216/III werden die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 102/72 überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 216/III tritt mit seinen künftigen Festsetzungen mit Rechtswirksamkeit an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102/72 im Überlappungsbereich. Eines förmlichen Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 102/72 bedarf es nicht.

5. Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Blockinnenbereich mit Randbebauung. Entlang der Reuterstraße besteht eine nur durch einige Zufahrten unterbrochene durchgehende Straßenflucht, hier befinden sich gastronomische und gewerbliche Betriebe (u. a. Heizungsinstallation, Vertrieb von Autobatterien), teilweise mit darüber liegenden Wohnungen. Ein erheblicher Teil des Innenbereiches ist mit eingeschossigen Nebengebäuden, gewerblichen Bauten und Garagen bebaut. Die nicht überbauten Flächen sind teilweise versiegelt und werden größtenteils als Stellplätze genutzt. Im nördlichen Bereich werden einige Flurstücke als Garten genutzt (vgl. Bestandsplan, Anlage 1 der Vorlage).

Die Umgebung westlich des Plangebietes wird vornehmlich von zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt. Südwestlich des Plangebietes, an der Kreuzung Reuterstraße/Linienstraße/Willy-Brandt-Ring befindet sich ein drei- bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex, zum Teil mit erdgeschossiger Gastronomienutzung.

Bei der Bebauung entlang der Mülheimer Straße handelt es sich entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102/72 um meist dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Hier befindet sich ein Nahversorgungszentrum für den südlichen Bereich von Schlebusch.

Nördlich des Plangebietes bildet der Schulhof der Thomas-Morus-Grundschule eine größere Freifläche.

Mülheimer Straße und Willy-Brandt-Ring stellen wichtige überörtliche Verkehrsachsen dar.

Der bestehende Weg wird zu Anlieferungszwecken für die Geschäfte an der Mülheimer Straße genutzt und dient außerdem als Erschließung für die zu diesen Gebäuden gehörenden Garagen und Stellplätzen.

Die geodätischen Höhen des Geländes liegen zwischen ca. 64,5 m ü. NN im Südwesten und ca. 65,3 m ü. NN im Nordosten.

6. Planung

6.1. Städtebaulicher Entwurf

Das zum Bau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes einschließlich der Stellplatzanlage vorgesehene Grundstück hat eine Flächengröße von ca. 6.500 m². Es ist ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche zuzüglich ca. 100 m² Verkaufsfläche für eine Bäckerei vorgesehen. Die Nebenflächen für Vorbereitungs- und Kühlräume, Lager, Anlieferung, Sozial- und Technikräume sind mit einer Fläche von ca. 600 m² geplant.

Das Gebäude ist im Bereich der Verkaufsfläche eingeschossig, zur Reuterstraße im Bereich der Nebenräume teilweise zweigeschossig (Zwischengeschosse) mit einer Oberkante von rund 12 Metern Höhe über dem Niveau der vor dem Grundstück verlaufenden Reuterstraße vorgesehen.

Die Stellplatzanlage wird rund 105 Stellplätze umfassen. Die Zufahrt erfolgt über die Reuterstraße im Süden unter Einbeziehung des seitlichen Astes der Reuterstraße auf der Ostseite des Planvorhabenbereiches. Dieser Seitenast wird zu Lasten der Vorhabenträgerin ausgebaut und steht nach Ausbau zur öffentlichen Widmung als Straßenverkehrsfläche der Stadt Leverkusen und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung. Fußläufig ist der Eingang des Verbrauchermarktes an der Ostseite in Gebäudemitte über die Reuterstraße und dem auszubauenden Seitenast der Reuterstraße (siehe oben) günstig und verkehrssicher erreichbar.

6.2. Städtebauliche Kennwerte

Die festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) ist im Verfahren noch zu bestimmen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) soll nicht festgesetzt werden, da überwiegend nur ein Vollgeschoss geplant ist.

7. Zu den Umweltbelangen

Die Realisierung der vorliegenden Planung soll über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gesichert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Zudem ist das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt größtenteils bebaut. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Da die Grundflächen 20.000 m² nicht überschreiten werden, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig.

Alle Umweltbelange werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen im weiteren Verfahren geprüft und in die Planung eingestellt.

7.1. Altlasten

Im Bereich der Reuterstraße 67 liegt die Verdachtsfläche SE 2112. Es handelt sich um die Flächen einer stillgelegten Reinigung. Im weiteren Verfahren ist eine Untersuchung durch einen Bodengutachter durchzuführen.

7.2. Baumbestand

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhaltenswerter Baumbestand. Dies ist eventuell nochmals gutachterlich zu bewerten. Ersatzpflanzungen werden angestrebt, soweit eine Integration in das Planungskonzept nicht möglich ist. Begrünungsmaßnahmen der Stellplatzanlage werden durchgeführt.

7.3. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Bewertung des Projektstandortes wird im Zuge des Planverfahrens durch einen Sachkundigen vorgenommen werden.

8. Gutachten

Im Zuge des Planverfahrens werden fachgutachterliche Beiträge eingeholt

- a) zum Nachweis der ordnungsgemäßen Abwicklung der Ziel- und Quellverkehre des Planprojektes in dem bestehenden Straßennetz sowie zur Überprüfung der Schulwegsicherheit (Verkehrsgutachten),
- b) zum Schallimmissionsschutz; hier Verkehrslärm der Ziel- und Quellverkehre des Planprojektes, Geräusche des Anlieferungsverkehres einschließlich Rangiervorgänge und Ladetätigkeit sowie Lärm der Stellplatzanlage,
- c) zum Artenschutz und zur biologischen Vielfalt der naturräumlichen Strukturen im Plangebiet,
- d) zu Altlasten auf Grund der Verdachtsfläche SE 2112 (siehe 7.1).

Zur Thematik Einzelhandel liegt seitens der Vorhabenträgerin eine Betrachtung der Kaufkraftbindung für den Standort Leverkusen-Schlebusch vor.

9. Planvollzug

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich, da die Vorhabenträgerin die Umsetzung selbst herbeiführen kann.

Die Kosten des Planverfahrens werden durch die Vorhabenträgerin übernommen, so dass der Stadt Leverkusen voraussichtlich keine investiven Kosten entstehen.

Im weiteren Verfahren ist es nicht auszuschließen, dass durchführungsvertragliche Regelungen zu fixieren sind

- a) in einem Erschließungsvertrag

- b) in einem städtebaulichen Vertrag oder in einem Durchführungsvertrag.

Es ist zu prüfen, ob ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird (VEP-Verfahren).

10. Statistik

Verkaufsfläche	ca. 1.700 m ²
BGF EG (mit Anlieferung)	ca. 2.300 m ²
BGF OG (Zwischengeschosse)	ca. 300 m ²
Grundstücksflächen:	
o städtische Grundstücke (Schulgarten)	1.845 m ²
o private Grundstücke (Option REWE)	4.557 m ²
o Anliegerstraße	868 m ²
o Summe Plangrundstück	7.270 m ²
Stellplätze	ca. 105

Leverkusen, den
61/Dr. Zerweck