

Bebauungsplan Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl – Nord, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“

- 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, ca. 800 m vom Stadtbezirkzentrum Opladen entfernt, zwischen der Autobahn A3 und der Bonner Straße (B8 / L 288). Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 3,8 ha und umfasst die Flurstücke 92, 74, 180, 181, 97, 184, 185, 186, 182, 188, 189, 183, 192, 190, 125, 193, 187, 78, 77, 213, 214, 108, 81, 82, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 200, 91, 196, 94, 203, 197, 101, jeweils Flur 25, Gemarkung Opladen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen von den Böschungsflächen der Autobahn A3,
- im Norden von der Wupper,
- 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 zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs ist der Anlage 1 zu entnehmen.

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 überwiegend eben. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich weitgehend in Privateigentum, die Verkehrsflächen überwiegend im Eigentum der Stadt.

Für den Geltungsbereich existiert kein Bebauungsplan, es gilt § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen mit dem Symbol G* dar (eingeschränktes Gewerbegebiet).

2. Planungsanlass und Planverfahren

Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das gewerblich geprägte bebaute Plangebiet ist verkehrsgünstig an der Bonner Straße gelegen. Hierüber ist es unmittelbar an die Autobahn A3 angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich, von Norden aus gesehen ein Nahversorger mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 700 m² sowie eine Tankstelle. Des Weiteren sind im Plangebiet mehrere kleinere Betriebe wie z.B. ein Kfz-Meisterbetrieb sowie diverse Büronutzungen ansässig. Im Süden des Plangebiets

hat ein Gebrauchtmöbelmarkt mit Umzugsunternehmen seinen Standort. Im Eckbereich „Bonner Straße/Reuschenberger Straße“ befindet sich ein Fast-Food Restaurant mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Im Geltungsbereich existieren überdies mehrere Wohnhäuser, die zum Teil betriebszugehörig sind. Einzelne Wohnhäuser sind als 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.

Planungsanlass

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes zum umliegenden Straßennetz und da bereits ein Ansatz von Einzelhandel vorhanden ist, erscheint der Gewerbestandort An der Fuchskuhl für die Entwicklung weiterer Handelsflächen grundsätzlich attraktiv. Da einzelne Flächen im Plangebiet gegebenenfalls zur Disposition oder zur Umnutzung anstehen, ist eine entsprechende Flächennachfrage oder Ansiedlung weiterer Handelsbetriebe nicht auszuschließen. Solche Nutzungen wären auf der derzeit anzuwendenden planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten Zusammenhang/Einfügen in den Bestand“) ggf. als zulässig zu beurteilen. Weitgehenden Einfluss auf Art und Umfang des anzusiedelnden Einzelhandels hätte die Stadt Leverkusen dann 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 – hier insbesondere dem Handlungsprogramm Einzelhandel festgelegten und im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen dargestellten „Stadtbezirkszentrums“ von Opladen – erfolgt.

Handlungsprogramm Einzelhandel und Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 188 A/II soll in diesem Teilraum zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere dem Stadtbezirkszentrum Opladen, beigetragen werden. Grundlage bildet 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 der Nahversorgungszentren ist hierbei zu berücksichtigen. Die Stadt Leverkusen verfolgt mit dem vom Rat beschlossenen Nahversorgungskonzept das Ziel, die Zentren der Ortsteile als Nahversorgungsbereiche zu stärken und für die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen verfolgt das Ziel, keinen „großflächigen“, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (> 800 m²) in städtebaulich nicht-integrierten Lagen, d.h. außerhalb der Nahversorgungszentren anzusiedeln.

Dies begründet sich unter anderem in dem Leitzatz einer möglichst flächendeckenden, verbraucher- bzw. wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Be-

darfs. Mit der Entwicklung insbesondere von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften 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.

3. Planung

Vor dem aufgezeigten Hintergrund ist beabsichtigt, im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche – hier vor allem dem rd. 800 m entfernt gelegenen Stadtbezirkszentrum Opladen – und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, den Einzelhandel im Plangebiet zu steuern. Mit Ausnahme der Flächen eines bereits ansässigen Verbrauchermarktes, der weiterhin Bestandschutz hat, soll vor allem die Zulässigkeit des selbständigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment differenziert festgesetzt werden.

Der heute vorhandene Nahversorger soll auf Grundlage seiner bestehenden Genehmigung gesichert und in moderatem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, jedoch weiterhin nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit. Mit den getroffenen Regelungen wird im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB das von der Stadt beschlossene Handlungsprogramm Einzelhandel und das Nahversorgungskonzept beachtet.

Die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen auf der südlich des Geltungsbereichs gelegenen, noch unbebauten Fläche soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl – Süd“ erfolgen.

4. Planvollzug

Die Umsetzung dieses Bebauungsplans löst keine finanziellen Aufwendungen oder bodenordnerische Maßnahmen aus. Der Bebauungsplan wird als Entscheidungsgrundlage in Genehmigungsverfahren dienen.

BKR Aachen, 2011

Leverkusen, 2011

Gez.

Gez. Zlonicky