

### **Begründung zur Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“**

#### **1. Geltendes Planungsrecht**

Planungsrecht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ wird aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 26b/77/II 1. Änderung hergestellt. Der Bebauungsplan Nr. 26b/77/II 1. Änderung ist seit dem 22.08.2001 rechtskräftig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2001 wurde insbesondere die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Hinweistafeln auf den straßenzugewandten privaten Grundstücksflächen neu geregelt.

Der Bebauungsplan 26b/77/II wurde Ende der 1970-er / Anfang der 1980-er Jahre aufgestellt. Dementsprechend sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 über die Zulässigkeit von Vorhaben anzuwenden. Auf der Grundlage dieses Planungsrechts sind die Baugenehmigungen für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebiets erteilt worden.

#### **2. Planungsziele und Bebauungsplanverfahren**

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Gewerbegebiet Fixheide hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung als nicht-integrierter Standort ohne räumliche und funktionale Anbindung an einen gewachsenen Versorgungsbereich oder eines der ausgewiesenen Einzelhandelszentren der Stadt Leverkusen zu bewerten. Durch die Ansiedlung weiterer Einzelhändler und die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Fixheide besteht die Gefahr eines sukzessiven Strukturwandels des Gebietes. Die Handelsfunktion tritt gegenüber der gewerblichen Nutzung zunehmend in den Vordergrund. Diese Entwicklung ist städtebaulich nicht gewünscht. Um das Stadtteilzentrum Opladen und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen Quettingen und Alkenrath zu stärken, ist eine Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet städtebaulich geboten.

Diese Zielsetzungen sollten bereits mit dem Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II in den Jahren 2005 bis 2007 planungsrechtlich gesichert werden. Die vom Rat der Stadt Leverkusen am 22.10.2007 beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26b/77/II „Fixheide-Süd“ wurde zwischenzeitlich vom Verwaltungsgericht Köln mit Urteilen am 26.08.2008 und am 10.02.2009 für unwirksam erklärt. Maßgeblich für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts war die historisch bedingte uneinheitliche Nummerierung und Beschriftung des Bebauungsplans (Bebauungspläne 26b/77/II und 26b/II) und die damit verbundene Uneindeutigkeit bei

der Auslegung des Plans. Auslösend für die Verfahren waren zwei Klagen eines Antragstellers, dessen Bauvoranfrage für einen Lebensmittelhandel an der Schlebuscher Straße durch die Stadt Leverkusen zunächst zurückgestellt und schließlich abgelehnt wurde. Mit diesen Urteilen wurde die Stadt Leverkusen zudem verpflichtet, einen positiven Vorbescheid für den beantragten Lebensmittelmarkt an der Schlebuscher Straße im Bereich des vorhandenen ALDI-Marktes zu erteilen.

Die zu den Urteilen führenden Verfahrensfehler sollen durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ geheilt werden. Hierzu erfolgte am 09.05.2011 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“. Gleichzeitig werden durch das Bebauungsplanverfahren die städtischen Zielsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplans 26b/77/II weiterverfolgt. Zudem sollen die Festsetzungen der Bebauungspläne 26b/77/II „Bereich Fixheide“ und 26b/II „Fixheide-Süd“ der aktuellen Rechtslage angepasst werden sowie die Planungsziele der eingeleiteten 3. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II zu Regelungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen weiterverfolgt werden.

Aktuell liegen der Stadt Leverkusen Bauvoranfragen und Bauanträge für Einzelhandelsnutzungen für den Standort Schlebuscher Straße vor. Mit Datum vom 24.05.2011 wurden diese Bauvoranfragen durch die Stadt Leverkusen zunächst zurückgestellt. Durch die o. g. Urteile des Verwaltungsgerichts Köln wären diese und ähnliche Bauvorhaben in dem fraglichen Bereich planungsrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplans 26b/II – 1. Änderung – zu beurteilen.

Diese Entwicklung würde der mit der durch den Bebauungsplan Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ verfolgten Zielsetzung widersprechen. Dessen Zielsetzung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und weiter zu entwickeln sowie die Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten einzuschränken, um diese Flächen für gewerbliche Zwecke zu sichern. Weitere Gründe zur Ablehnung weiterer Einzelhandelsansiedlungen sind die zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastungen sowie die fehlende Integration des Standortes ohne räumliche und funktionale Anbindung an einen gewachsenen Versorgungsbereich.

Zurzeit befindet sich die Verwaltung in intensiven Gesprächen mit dem Investor für die o.g. Vorhaben. Parallel werden Varianten entwickelt, um in diesem Bereich die städtebauliche Struktur und Ordnung zu gewährleisten. Hier zu werden Überlegungen zur Geschossigkeit und der Festsetzung von Baugrenzen und einzelnen Baukörpern in offener Bauweise entwickelt. Als zusätzliche Variante wird derzeit geprüft, ob im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die rückwärtigen Baubereiche entlang der Schlebuscher Straße eine öffentliche Erschließung erforderlich ist.

### **3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen**

Für die Grundstücke Gemarkung Lützenkirchen, Flur 50, Flurstück 19 (Teilstück), Flurstück 111 und Flurstück 112 liegen dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht Bauvoranfragen zur Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben an der Schlebuscher Straße mit jeweils ca. 800 qm Verkaufsfläche vor. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ konnten die Bauvoranfragen zur Sicherung der Planungsziele gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden, da die

beabsichtigten Bauvorhaben nicht mit den Zielsetzungen des aufgestellten Bebauungsplans übereinstimmen.

Da die Zurückstellung der Bauvorhaben längstens für einen Zeitraum von zwölf Monaten erfolgen kann, ist nunmehr der Beschluss für eine Veränderungssperre unumgänglich, um die Sicherung der Bauleitplanung zu erreichen.

Um weiterhin diese und andere Vorhaben, die die Durchführung der durch den aufgestellten Bebauungsplan beabsichtigten Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, nicht zulassen zu müssen, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet notwendig.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden können.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Leverkusen,  
gez.

Lena Zlonicky