

Begründung zur Satzung für die Verlängerung der 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 nun anhängige Bebauungsplanverfahren Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ geheilt werden. Hierzu erfolgte am 09.05.2011 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen der Beschluss zur 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 aktuelle Rechtslage angepasst werden sowie die Planungsziele der eingeleiteten 3. Änderung des Bebauungsplans 26b/77/II zu Regelungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen weiterverfolgt werden.

Mit Datum vom 24.05.2011 wurden Bauvoranfragen und Bauanträge für Einzelhandelsnutzungen für den Standort Schlebuscher Straße durch die Stadt Leverkusen zunächst zurückgestellt, da die hiervon ausgehende Entwicklung der durch den Bebauungsplan Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ verfolgten Zielsetzung widersprechen würde. Parallel wurden von der Verwaltung intensive Gespräche mit dem Investor zu den beabsichtigten Einzelhandelsvorhaben geführt, um zu einer einvernehmlichen Lösung hinsichtlich der Grundstücksentwicklung zu gelangen. Hierzu wurden Varianten entwickelt, um in diesem Bereich die städtebauliche Struktur und Ordnung zu gewährleisten.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 26.03.2012 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ beschlossen, um die beantragten Vorhaben weiterhin zurückstellen zu können. Die Veränderungssperre läuft am 23.05.13 ab. Seit dem Beschluss zur Veränderungssperre wurden die umfangreichen Vergleichsverhandlungen mit dem Investor fortgeführt.

Um einen Vergleich der Parteien hinsichtlich der beabsichtigten Grundstücksnutzungen für den Einzelhandel herzustellen, ist die Verwaltung gemäß Beschluss des Rates vom 02.07.2012 (Vorlage 1701/2012 – nicht-öffentlich) beauftragt worden, eine Eckpunktevereinbarung zu erarbeiten. Die sich hieraus ergebenden Regelungen setzen insbesondere eine maximale Obergrenze für Einzelhandelsnutzungen fest. Gemäß dem Konzept des Eckpunktepapiers liegen der Verwaltung zwei Bauanträge vom 26.09.2012 vor, die derzeit geprüft werden.

Da zunächst die Vergleichsverhandlungen mit dem Investor endabgestimmt sein müssen sowie aufgrund der umfangreichen Untersuchungen zu Altlasten, ist das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen worden. Die Vereinbarung mit dem Investor befindet sich kurz vor der Umsetzung, so dass der Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre aufgrund des bevorstehenden Fristablaufs vor allem der formalen Absicherung der Stadt dient.

3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

Durch die am 09.05.2011 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ konnten Bauvoranfragen für die Flurstücke 19 (Teilstück), 111 und 112 (Gemarkung Lützenkirchen, Flur 50) zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans gemäß § 15 BauGB zunächst zurückgestellt werden.

Um die beantragten und weitere Vorhaben, die die Durchführung der durch den aufgestellten Bebauungsplan beabsichtigten Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, nicht zulassen zu müssen, hat der Rat der Stadt Leverkusen am 26.03.2012 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 138/II „Fixheide-Süd“ beschlossen. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs (hier: 24.05.2011) abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Die Veränderungssperre läuft somit am 23.05.2013 ab.

Da das Bebauungsplanverfahren aufgrund von derzeit parallel laufenden Vergleichsverhandlungen mit dem Investor sowie aufgrund der umfangreichen Untersuchungen zu Bodenbelastungen noch nicht abgeschlossen wurde, ist die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Sobald die Verhandlungen mit dem Investor erfolgreich abgeschlossen sind, kann die Veränderungssperre ggf. wieder aufgehoben werden bzw. im Sinne des § 14 Abs.2 BauGB eine Ausnahme von den Bestimmungen der Veränderungssperre getroffen werden.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde gemäß § 17 BauGB die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Leverkusen, 08.03.2013
gez.

Lena Zlonicky