

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

#### - Begründung zum Aufstellungsbeschluss

#### 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Wuppertalstraße,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 70, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9,
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 70 und 577, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 897, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9 und deren Verlängerung nach Osten bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 4** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

#### 2 Verfahren

Mit Schreiben vom 07.12.2009 hat die Peters GmbH & Co.KG den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (**Anlage 1**). Mit Schreiben vom 02.07.2010 hat die Peters GmbH den Antrag nochmals modifiziert. Die Firma Peters hat die Plangebietsflächen zum Teil bereits erworben bzw. besitzt entsprechende Kaufoptionen und kann somit voraussichtlich über die fraglichen Flächen verfügen.

Zur Projektrealisierung sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird. Diese Bürgerinformationsveranstaltung, die gemäß Baugesetzbuch als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ zu werten ist, hat am 22.11.2010 stattgefunden (**Anlage 2**). Aus den einzelnen Diskussionsbeiträgen und den anschließenden Publikumsreaktionen ließ sich keine eindeutige Tendenz für oder gegen die Planung erkennen. Im Nachgang zu dieser Veranstaltung haben nochmals 40 Bürgerinnen und Bürger der Verwaltung ihre Anregungen und Stellungnahmen schriftlich übersandt. Dabei haben sich 36 Personen (davon 24 in Bergisch Neukirchen ansässig) für und 4 Personen gegen die Planung ausgesprochen. Die inhaltlichen Argumente entsprechen denen, die in der Bürgerversammlung vorgetragen wurden.

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z.B. der städtebauliche Entwurf, der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch mögliche Kosten für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sollen durch die Peters GmbH & Co.KG übernommen werden. Dazu wird die Stadt Leverkusen entsprechende städtebauliche Verträge mit dem Investor abschließen.

Vor Abschluss dieser Verträge soll durch den Einleitungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan der politische Wille dokumentiert werden, das mit dem Planverfahren angestrebte Planungsziel zu erreichen. Nach der Beschlussfassung können die konkreten Planungen und die Vergabe von notwendigen Fachgutachten in Angriff genommen werden.

Ergebnis der Planungen wird der eigentliche Bebauungsplanentwurf sein, der nach dem Auslegungsbeschluss der politischen Gremien öffentlich auszulegen ist. Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Plans erfolgt der Satzungsbeschluss. Teil des Satzungsbeschlusses wird ein mit dem Investor auszuhandelnder Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag, sein.

### **3 Planungsziele und Planungsbindungen**

Das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen ist, unter anderem bedingt durch die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bebauung, überwiegend kleinteilig strukturiert. Mit Ausnahme des ALDI-Marktes an der Wuppertalstraße, mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, gibt es nur kleine Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis maximal ca. 600 m<sup>2</sup>. Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel kann nicht darauf vertraut werden, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt. Zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch ist es sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

Planungsziel ist daher die Entwicklung einer Fläche zur Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortiment-Supermarktes in Bergisch Neukirchen. Der Markt dient der Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsangebote im Stadtteil. Die nachhaltige Sicherung des Vollsortimentangebotes ergänzt dabei die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Discounters und sorgt für den Erhalt der Attraktivität des Nahversorgungszentrums. Für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für den Vertrieb des Vollsortiments heutzutage eine Verkaufsfläche von mindestens 1200 m<sup>2</sup> und dieser zugeordnet, gut erreichbare Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines zeitgemäßen, großflächigen Vollsortiment-Supermarktes ermöglichen. Die städtebauliche Ordnung soll dabei durch das Aufzeigen von Auswirkungen und das Lösen des Konfliktpotentials sichergestellt werden.

Das Planvorhaben widerspricht der Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) des Flächennutzungsplans. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan hatte die Verwaltung ursprünglich ein „Städtebauliches Leitbild 2002“ erstellt, das in dem fraglichen Bereich und in der gesamten Tallage im Hinterland der Bebauung entlang der Burscheider Straße ein Bauflächenpotential darstellte. In der „Planwerkstatt Bergisch Neukirchen“, die am 28.09.2002 unter Beteiligung der Bürgerschaft stattfand, ist dieses Baupotential zugunsten einer Grünflächenplanung gestrichen worden. Daraus resultierend wurde im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde so durch die Ratsgremien beschlossen und ist seit 13.03.2006 rechtswirksam.

Das Vorhaben liegt gleichzeitig zum Teil außerhalb des im Rahmen des Nahversorgungskonzepts vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Es entspricht im Grundsatz dem im Nahversorgungskonzept dokumentierten Leitgedanken.

Das in Bezug zur Wuppertalstraße stark abfallende Gelände ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Es wird teilweise gärtnerisch genutzt und ist teilweise durch Baum- und Gehölzgruppen bewachsen.

Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl der Flächennutzungsplan geändert als auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Vorhaben vollständig im Außenbereich liegt und die angestrebte Verkaufsflächengröße ca. 1400 m<sup>2</sup> beträgt, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig ist.

#### **4 Planung**

Die Planung sieht einen Vollsortiment-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> vor, der aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig unterhalb des Straßenniveaus der Wuppertalstraße liegt. Die Dachfläche des Marktes, die in etwa auf dem Höhenniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit vier Wohnhäusern bebaut werden. Innerhalb der Wohnhäuser sind 20 bis 25 überwiegend barrierefreie Wohnungen geplant.

Die zugehörige Kfz-Stellplatzanlage soll nördlich des Gebäudes, auf dem Fußbodenniveau des Supermarktes errichtet werden. Dazu ist das stark abfallende Gelände in etwa auf das Straßenniveau der Wuppertalstraße anzuschütten. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist außerdem unterhalb des Marktes eine Tiefgarage vorgesehen, die über eine Rampe auf der Ostseite des Grundstücks angefahren werden kann.

Die geplante Ein- und Ausfahrt des Marktes liegt an der Wuppertalstraße in unmittelbarer Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“. Insbesondere der Linksabbiegeverkehr in die Grundstückszufahrt und das Linksausfahren in den öffentlichen Straßenraum sind kritisch zu prüfen. Dazu ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das die Auswirkungen und eventuell notwendige Anpassungs- und Umbauarbeiten im Straßenraum untersucht. Diese aus der Planung resultierenden Straßenumbauten sind im Durchführungsvertrag (s. Nr. 2) zu regeln und durch den Investor zu finanzieren.

Das Vorhaben ragt in den Außenbereich (§ 35 BauGB), der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Der damit verbundene Eingriff in ökologische Wertigkeiten ist gutachterlich zu ermitteln, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und im weiteren Verfahren durch einen Umweltbericht zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang sind auch der Artenschutz, die klimatischen Auswirkungen sowie das Thema „Versickerung / Entwässerung“ gutachterlich zu untersuchen.

Mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 1400 m<sup>2</sup> ist das Bauvorhaben als großflächiger Einzelhandel zu klassifizieren, der wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben kann. Derartige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Kerngebieten und den für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Daher ist, nach der Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan ein Sondergebiet auszuweisen. Dazu sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sowie das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen gutachterlich zu ermitteln.

gez.

Lena Zlonicky