



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2402/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613.V19/II-gr

Dezernat/Fachbereich/AZ

09.01.14

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Bürger- und Umweltausschuss | 23.01.2014 | Beratung | öffentlich |
| Bau- und Planungsausschuss | 27.01.2014 | Beratung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 04.02.2014 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 17.02.2014 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen** der / des

A1 422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative "Wir für Bergisch Neukirchen"

A2 97 Ergänzende handschriftliche Argumente zum Sammelschreiben A1

A3 Ergänzende, dem Sammelschreiben als Anlage beigefügte Schreiben:

1. **Ira Masuhr**

Ewald-Röll-Str. 16
51381 Leverkusen

2. **Gisela Weihert**

Pastor-Scheibler-Str. 17
51381 Leverkusen

3. **Gabriele Treutel**

Wuppertalstr. 13
51381 Leverkusen

4. **Annette und Roland Hölzer**
Hüscheider Straße 70
51381 Leverkusen
5. **Gabriele Charl**
Im Friedenstal 6
51374 Leverkusen
6. **Rolf Bauer**
Wuppertalstr. 28
51381 Leverkusen
7. **Barbara Mür**
Hüscheider Str. 54
51381 Leverkusen
8. **Eberhard Kreye**
Burscheider Str. 139
51381 Leverkusen
9. **Dietrich Hermeling**
Imbacher Weg 100
51381 Leverkusen
10. **Svenja Mebus**
Burscheider Str. 96
51381 Leverkusen

Schreiben ohne Benutzung des Sammelschreibens:

- A4 **Roland Starker**
Theodor-Heuss-Ring 34
51377 Leverkusen
- A5 **Michael Radke**
Neukronenberger Str. 12
51381 Leverkusen
- A6 **Dr. Dieter und Ira Becher**
Am Köllerweg 14
51381 Leverkusen
- A7 **Peter und Hilde Leichter**
Imbach 2
51381 Leverkusen
- A8 **Dorothee Wächter-Morgenstern**
Am Wasserturm 17 B
51379 Leverkusen

- A9 Heinrich Wirtz**
Burscheider Str. 111
51381 Leverkusen
- A10 Benedikt Rees**
Blankenburg 15
51381 Leverkusen
- A11 Werner Strunk**
Hüscheider Str. 49
51381 Leverkusen
- A12 Joachim Steier**
Am Arenzberg 7
51381 Leverkusen
- A13 Dr. Hans Martin Kochanek**
Atzlenbacher Str. 77
51381 Leverkusen
- A14 Brigitte Radke**
Neukronenberger Str. 12
51379 Leverkusen
- A15 Hans Joachim Weißling**
Burscheider Str. 95 D
51381 Leverkusen
- A16 Dr. Axel und Barbara von Platen**
Neukronenberger Str. 32
51379 Leverkusen
- A17 Ralf Schulz**
Hüscheider Str. 49
51381 Leverkusen
- A18 Kay Salawa**
Hüscheider Str. 42
51381 Leverkusen
- A19 Stefan Kaufmann**
Grundermühlenweg 19
51381 Leverkusen

Das Projekt befürwortende Stellungnahmen:

- A20 443 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens**

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

**B1 NABU – Stadtverband Leverkusen
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt**

B2 Stadt Burscheid
Postfach 1420
51390 Burscheid

B3 LVR – Amt für Denkmalpflege
Postfach 2140
50259 Pulheim

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen des Bebauungsplanverfahrens V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ zu Eigen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“, bestehend aus Planzeichnung (**Anlage 4**), Textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers in 2 Blättern (**Anlagen 3.1 und 3.2**) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und
 - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) sowie
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. 04. 2013 (GV. NRW. S. 194)

als **Satzung** beschlossen.

4. Die als **Anlage 6** beigefügte Satzungsbeurteilung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts sowie der Durchführungsvertrag (**Anlage 7**) werden gebilligt.

gezeichnet:

| | | |
|----------|------------------------|--------------------------|
| Buchhorn | In Vertretung Deppe | In Vertretung Märtens |
|----------|------------------------|--------------------------|

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2402/2013
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Jörg Gruchmann / 61 / 6132

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Investors die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Versorgungsfunktion in Bergisch Neukirchen umgesetzt werden können. Der Bau- und Planungsausschuss hat auf Antrag des Vorhabenträgers am 21.03.2011 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in ökologische Wertigkeiten werden durch den Investor übernommen. Dies ist Gegenstand vertraglicher Regelungen mit dem Investor im sogenannten Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe oben

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Ein Investor hat als Vorhabenträger einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, der die Errichtung eines großflächigen Vollsortiment-Supermarktes und von 3 Wohnhäusern an der Wuppertalstraße in Bergisch Neukirchen vorsieht.

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 Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) stattgefunden.

Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren ist der Aufstellungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ am 21.03.2011 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen gefasst worden. Parallel erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht. Auch wird die Notwendigkeit eines so großen Supermarktes bezweifelt.

Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen in 2011 durchgeführt (am 05.04.2011 und am 29.09.2011). Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u.a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und die Umgestaltung des bestehenden Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße, sowie der Bebauung an der Ecke Wuppertalstraße/Burscheider Straße und der ehemaligen Gärtnerei an der Burscheider Straße vorsehen (kleinteiliger, nicht großflächiger Einzelhandel).

Gleichzeitig wurden durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro und die Stadtverwaltung die notwendigen Fachgutachten (Verkehr, Nahversorgung, Lärm etc.) erstellt und deren Ergebnisse sowie die Ergebnisse der Abstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Planung eingearbeitet. Insbesondere wurde der Planentwurf wie folgt modifiziert:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m²
- Reduzierung der Wohnfläche
- Reduzierung der Gebäudehöhen deutlich unter der umgebenden Bebauung
- Zurückrücken der Bebauung von der Straße
- Zurückstaffelung der Bebauung in Richtung Parkplatzanlage
- Abstufung der auf dem Markt aufstehenden Bebauung
- Anordnung einer Außengastronomie

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans

wurden in der Zeit vom 02.05. bis 06.06.2013 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Auslegung wurden nur Stellungnahmen für (443) oder gegen (438) das Vorhaben abgegeben. Anregungen zur Modifikation liegen nicht vor. Bei einer Vielzahl der Stellungnahmen wurde ein Sammelbrief verwendet, der die Argumente der Bürgerinitiative bündelt. Die Stellungnahmen sind nunmehr gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch abzuwägen. Die Abwägungsergebnisse werden hiermit dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt. Gleichzeitig empfiehlt die Verwaltung, den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage 2401/2013) und den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II (Vorlage 2402/2013) zu fassen. Nach der Beschlussfassung bedarf die Änderung des Flächennutzungsplans der Genehmigung der Bezirksregierung Köln. Der Bebauungsplan kann erst nach erfolgter Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung bekanntgemacht werden und damit Rechtskraft erlangen.

In den, im Rahmen der Auslegung der Bauleitpläne eingegangenen Stellungnahmen, die sich gegen das Vorhaben wenden, wurden ca. 25 Hauptargumente vorgetragen, die mehrfach wiederholt werden. Abwägungsvorschläge zu diesen Hauptargumenten werden in dem als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschlag und Beschlussentwurf der Verwaltung unter **A-W** gemacht.

Im Rahmen der dann folgenden einzelnen Stellungnahmen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, im Falle dieser Hauptargumente nur noch auf diese Abwägungsvorschläge Bezug genommen.

Anlage/n:

- Anlage 1_Abwägung V 19_II_Teil_1
- Anlage 1_Abwägung V 19_II_Teil_2
- Anlage 2_ Geltungsbereich V19_II
- Anlage 3.1_VEP 19_II_Blatt 1
- Anlage 3.2_VEP 19_II_Blatt 2
- Anlage 4_ B-Plan _ V19-II
- Anlage 5_ textliche Festsetzungen_Satzung V19_II
- Anlage 6 -Satzungsbegründung mit Umweltbericht V19-II_
- Anlage 7_Durchführungsvertrag V19_II