

Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

Stellungnahmen

im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkung	2
Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den Hauptargumenten.....	3
Anregungen	13
A 1 422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative "Wir für Bergisch Neukirchen".....	13
A 2 97 ergänzende handschriftliche Argumente zum Sammelschreiben A1	23
A 3 Ergänzende, dem Sammelschreiben als Anlage beigefügte Schreiben:.....	
1. Ira Masuhr.....	29
2. Gisela Weihert	31
3. Gabriele Treutel	32
4. Annette und Roland Hölzer	33
5. Gabriele Charl.....	36
6. Rolf Bauer.....	38
7. Barbara Mür	39
8. Eberhard Kreye.....	39
9. Dietrich Hermeling	41
10. Svenja Mebus	43
Schreiben ohne Benutzung des Sammelschreibens:	
A 4 Roland Starker.....	44
A 5 Michael Radke:	45
A 6 Dr. Dieter und Ira Becher:	48
A 7 Peter und Hilde Leichter:.....	50
A 8 Dorothee Wächter-Morgenstern.....	54
A 9 Heinrich Wirtz	58
A 10 Benedikt Rees	67
A 11 Werner Strunk.....	89
A 12 Joachim Steier:	93
A 13 Dr. Hans Martin Kochanek:	96
A 14 Brigitte Radke	98
A 15 Hans Joachim Weßling	100
A 16 Dr. Axel und Barbara von Platen.....	103
A 17 Ralf Schulz.....	106
A 18 Kay Salawa.....	110
A 19 Stefan Kaufmann	116
Das Projekt befürwortende Stellungnahmen:	
A 20 443 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens	125
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
B 1 NABU - Stadtverband Leverkusen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt.....	135
B 2 Stadt Burscheid	142
B 3 LVR - Amt für Denkmalpflege.....	144

Vorbemerkung :

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.

Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 21.03.2011 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).

Der im Rahmen der Auslegung bei einer Vielzahl von Stellungnahmen verwendete Sammelbrief bündelt noch einmal die Argumente, die im Zuge dieser Bürgerveranstaltungen entwickelt und vorgetragen wurden.

Die Planung wurde aufgrund dieser Anregungen und Diskussionen bereits vor der öffentlichen Auslegung in mehreren Punkten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss stark geändert :

- 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

In der Entwurfsbegründung vom 08.01.2013 zur öffentlichen Auslegung wurden die vorgetragenen Argumente ebenfalls aufgegriffen und intensiv abgehandelt.

Im Rahmen der Offenlage wurden nur noch Stellungnahmen für oder gegen das Vorhaben abgegeben. Anregungen zur Modifikation des Vorhabens liegen nicht vor.

In diesen Stellungnahmen wurden in der Summe ca. 25 Hauptargumenten vorgetragen, die immer wiederholt werden. Abwägungsvorschläge zu diesen Hauptargumenten werden im Folgenden unter **A-W** gemacht.

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

Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den Hauptargumenten

A: Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In Kombination mit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB haben Maßnahmen zur Innenentwicklung Priorität vor der Nutzung des Freiraums. Von diesem Leitsatz kann nur abgewichen werden, wenn ansonsten die städtebaulichen Ziele nicht anders erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob alternative verträglichere Lösungen möglich wären.

Im Planverfahren wurden dazu zwei Varianten zum Standort Wuppertalstraße diskutiert:

- a) Standort Burscheider Straße 119 im Bereich der ehemaligen Gärtnerei
- b) Umbau des bestehenden Marktes und der bestehenden Parkplatzsituation Wuppertalstraße 3

a) Die **ehemalige Gärtnereifläche an der Burscheider Straße** ist neben der Fläche an der Wuppertalstraße innerhalb des Nahversorgungszentrums die einzige Freifläche, die einen modernen Supermarkt mit einer VK-Fläche von 1200 qm ermöglicht. Hierzu gab es konkrete Planüberlegungen. Diese sahen, aufgrund der Hanglage, einen aufgeständerten Baukörper mit Flachdach, der sich zur Burscheider Straße eingeschossig, zur Talseite zweigeschossig darstellt, vor. Die Kfz-Stellplatzanlage und Anlieferzone des Marktes war im Tiefgeschoss vorgesehen. Dieses Tiefgeschoss sollte über eine Rampe, die östlich des Baukörpers verläuft und eine im hinteren, talwärts gelegenen Grundstücksbereich angeordnete LKW-Umfahrt erschlossen werden.

Das geplante Vorhaben lag zu ca. 60 % innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebietsfläche (MI) und dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Ein erheblicher Gebäudeteil und die talwärts gelegene Tiefgaragen-Zufahrt und LKW-Umfahrt überschreitet die Mischgebietsfläche und die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums und ragte massiv in den landschaftlich geprägten Freiraum, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Mit Aufschüttungen bis zu 5 m und talseitigen Gebäudehöhen von bis zu 14,5 m aufgrund der starken Hanglage stellte die Planung einen starken Eingriff ins Landschaftsbild dar.

Weiterhin konnten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (Burscheider Straße: 12 800 Fz / 24 h) und der unmittelbaren Nähe zu der signalregulierten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“ Probleme für die Verkehrserschließung nicht ausgeschlossen werden, insbesondere für den Linksabbiegeverkehr in die Grundstückszufahrt und das Linksausfahren in den öffentlichen Straßenraum.

Zusammen mit der ortsuntypischen Gebäudestruktur, der größeren Entfernung zum bestehenden Einzelhandel und den damit einhergehenden geringeren Synergieeffekten muss man davon ausgehen, dass das Ziel der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen an diesem Standort nicht in dem Maß erreicht werden kann, wie am nunmehr gewählten Standort Wuppertalstraße.

b) Zwei wesentliche Punkte machen deutlich, dass auch nicht erwartet werden kann, dass eine Stärkung des Nahversorgungszentrums von einem **Umbau des bestehenden Marktgebäudes** an der Wuppertalstraße ausgeht:

- Die Bruttogrundfläche des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes beträgt ca. 600 m². Nach eindeutiger Auffassung des Betreibers aber auch der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WFL) und anderer Fachleute aus dem Bereich Handel verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft heutzutage eine ebenerdige Verkaufsfläche von mindestens 1200 m². Eine solche ist auch nicht annähernd an diesem Standort zu realisieren.

- Ein zweiter wesentlicher Garant für einen funktionierenden Einzelhandelsstandort sind die der Verkaufsfläche direkt zugeordneten, gut erreichbaren Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl. Die angeordnete Anordnung der Stellplätze auf dem Dach mit einer Anbindung über eine Aufzugsanlage ist nicht nur eigentumsrechtlich nicht realisierbar (bei dem Gebäude handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft) und für Kunden wenig praktikabel, sondern auch verkehrstechnisch und stadtgestalterisch nicht einfach umsetzbar. Die bereits heute vorliegenden Probleme beim Linksabbiegen auf den Parkplatz zwischen Apotheke und Bestandsmarkt (Rückstau in den Kreuzungsbereich etc.) deuten an, dass

eine sichere und leistungsfähige Erschließung für das Fahrtenaufkommen eines Lebensmittelmarktes aufgrund der Nähe zur Kreuzung mit zahlreichen Problemen verbunden ist. Weiterhin lässt sich eine aufgeständerte Stellplatzanlage mit entsprechenden Rampenanlagen etc. nicht als harmonische Ergänzung einer bergischen Dorfstruktur gestalten.

Bei dem weiter verfolgten **Standort Wuppertalstraße** handelt es sich um einen Landschaftsraum bzw. eine Grünfläche, die bislang nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen ist. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Hinweise auf Ausschlusskriterien gegeben sind, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen

Daher wurden nach sorgfältiger/gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) die Alternativen verworfen und dem neuen Standort „Wuppertalstraße“ der Vorzug gegeben. Der Eingriff in den Freiraum wurde zugunsten der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen, der verkehrstechnisch günstigeren Lage, der durch die Zentralität zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel und aufgrund der relativ harmonischen Einfügung des Gebäudekomplexes in das dörfliche Umfeld als vertretbar angesehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann planerisch bewältigt werden.

Daher ist unter Abwägung der unterschiedlichen Belange für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen dem neuen Standort „Wuppertalstraße“ der Vorzug zu geben und der Eingriff in den Freiraum als vertretbar zu bewerten.

B: Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planvorhaben widerspricht noch 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 Freiflächendarstellung geändert 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. Zur Sicherung der Nahversorgung in Bergisch Neukirchen ist die Errichtung eines zeitgemäßen Supermarktes notwendig. Die Standortentscheidung resultiert aus der o.a. Abwägungsentscheidung. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird planerisch bewältigt

Insofern erfolgt zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zielsetzung ist die Darstellung eines Sondergebietes analog zum Bebauungsplanentwurf.

3.3. Nahversorgungskonzept

Der Vorhabenstandort befindet sich schwerpunktmäßig, nahezu 2/3 der Fläche, in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Nahversorgungskonzept eine tragende Rolle spielt. Lediglich ein kleiner Teil ragt über die Grenze des Nahversorgungsgebietes hinaus. Das Vorhaben entspricht damit im Grundsatz dem im Nahversorgungskonzept dokumentierten Leitgedanken. Es ist beabsichtigt, die Anpassung der Grenzen des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen zusammen mit anderen Änderungserfordernissen des Nahversorgungskonzeptes zu aktualisieren.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes von 1987 nicht enthalten. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

C. Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einen deutlich anderen Charakter als derzeit bekommen. Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren sind die zusätzliche Versiegelung und der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen sind Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass ein Ausgleich im Plangebiet nicht komplett möglich ist, sondern ein Ausgleichsdefizit von 10.015 ÖW (ökologische Werteinheiten) verbleibt. Dies wurde von der Unteren Landschaftsbehörde mit einem Wert von 3,00 € pro ÖW bewertet. Damit ergibt sich eine Ausgleichszahlung von 30.045 €, die vom Vorhabenträger in das Ökokonto der Stadt Leverkusen eingezahlt werden muss. Entsprechende Regelungen dazu wurden in den Durchführungsvertrag nach §12 BauGB aufgenommen. Von diesem Betrag werden Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes in Bergisch Neukirchen durch die Untere Landschaftsbehörde umgesetzt. Konkret ist unter anderem der Bau eines Schwalbenhauses im Plangebiet geplant.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen. Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes und der Bilanzierung ‚Planung‘ im Zusammenwirken mit ergänzenden Maßnahmen durch die Stadt Leverkusen als ausgleichbar angesehen werden.

Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen nicht zu erwarten.

Daher ist die Maßnahme nach sorgfältiger/gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Leverkusen, und hier insbesondere die Ortslage Bergisch Neukirchen, vertretbar

D: Auswirkungen auf Schutzgut Boden

Die Flächenbilanz innerhalb des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Plangebiet : ca. 5.600 m²

davon

- öffentliche Verkehrsfläche: ca. 200 m²
- Sondergebiet: ca. 5.400 m²
- Mit Gebäuden überbaute Fläche: ca. 2.100 m²
- Kfz-Stellplatzfläche ca. 2.000 m²

Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich (Versiegelung, Störung des natürlichen Bodengefüges) negativ ein. Es werden Flächen für den Gebäudekomplex und dessen Erschließung sowie die Parkplatzanlage in Anspruch genommen.

In Bezug auf den Bestand erhöht sich die komplette Versiegelung (Gebäude, Pflaster u.a.) von ca. 2 % auf ca. 80 % des Gesamtareals.

Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Wie unter ^A „Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung“ dargelegt, können die städtebaulichen Ziele jedoch nicht anders erreicht werden. Insofern ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen (Versickerung, Dachbegrünung etc.) der Eingriff in das Schutzgut Boden vertretbar

E: Entstehung von umfangreichen Innenbereichslagen ?

Durch die Genehmigung des geplanten Einzelhandelsprojektes entstehen auf den dahinter liegenden Grundstücken (in nordöstlicher Richtung) keine Baurechte, diese Bereiche sind weiterhin nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (Außenbereich) zu beurteilen.

F: Kaltluftschneise

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gemäß der 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten.

Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der weiteren Umgebung stellen aus stadtklimatisch-lufthygienischer Sicht vorteilhafte Freiland- und Gartenstadtklimatope (bzw. gem. Klimagutachten von 1987: Frischlufttherkunfts- bzw. durchzugsräume) dar. Aufgrund der Geländetopografie und der Nutzungsstruktur muss hier bei durch lokale und regionale Einflüsse bestimmten Wetterlagen grundsätzlich mit Frisch-/Kaltluftströmungen gerechnet werden. Allerdings haben diese im Laufe der Zeit durch bauliche Veränderungen an Intensität verloren. Das Bauvorhaben tangiert daher gemäß „Klimagütekarte für das Stadtgebiet“ keine der wichtigen Ventilationsbahnen Leverkusens (aus: „Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen, T. Wirth, 2000).

G: Der dörfliche Charakter wird zerstört

Entsprechend § 1 Baugesetzbuch ist die Erhaltung und Erneuerung, aber auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein zentraler Grundsatz der Bebauungsplanung. Dazu gehört auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Daher ist es sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der historische Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denkmalgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche, aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 50 m südlich) befinden sich die Baudenkmäler Burscheider Straße 103, 105, 109 und 111. Für diese greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG.

Dieses Ensemble aus Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken.

Das Bebauungskonzept greift diese Struktur auf, indem die Dachfläche des Marktes, der überwiegend im Gelände verschwindet, mit drei Gebäuden bebaut wird, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen.

Durch die Kombination von unterschiedlichen überbaubaren Flächen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen werden die Baukörperteile differenziert sowohl in ihrer horizontalen als auch vertikalen Ausdehnung begrenzt. Insgesamt soll damit das Einfügen des Bauvorhabens und besonders der Bauten auf dem Vollsortimenter in das auch durch Denkmäler geprägte Umfeld sicherstellt werden.

Im Bereich der Wuppertalstraße ist aufgrund der Entfernung und der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Geländeänderungen (Aufschüttung Wuppertalstraße etc.) und Neubaumaßnahmen ein direkter Zusammenhang mit dem Denkmalbereich nicht mehr erkennbar.

Zusammen mit der, die umgebenden Denkmäler berücksichtigenden Gestaltung des Vorhabens und den Vorzügen bzgl. der Stärkung der Nahversorgung und grundsätzlich dem Erhalt der Ortslage ist damit die Realisierung des Vorhabens vertretbar.

H: Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit

Um mögliche negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche auszuschließen, wurde im April / Mai 2012 von dem Büro Stadt + Handel, Dortmund zu dem Vorhaben eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- In Anlehnung an die erfassten Bestandsstrukturen in Bergisch Neukirchen und unter Berücksichtigung weiterer kleinflächiger Anbieter ist davon auszugehen, dass die Zentralität im Stadt-

teil Bergisch Neukirchen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell nur bei rd. 50 % liegt. Es bestehen demnach deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil.

- Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Neuansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung des bestehenden Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,3 – 2,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 2,9 – 3,2 Mio. Euro bzw. rd. 4%. Von den Umsatzumverteilungen sind insbesondere die systemähnlichen Supermärkte in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort betroffen. Vorhabenbedingte Marktaufgaben und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen prozentualen Umsatzumverteilungen jedoch nicht zu erwarten. Auch für die in Bergisch Neukirchen ansässigen Hofläden ergeben sich keine nennenswerten negativen Auswirkungen. Die Hofläden fungieren mit einem begrenzten Warensortiment als qualitative Ergänzung der Lebensmittelmärkte und übernehmen keine vollständige Nahversorgungsfunktion. Zwar kommt es durch das Vorhaben zu einer Verbesserung des Frischeangebotes im zentralen Versorgungsbereich und damit zu einer Steigerung des Wettbewerbs in diesem Segment, jedoch sind die Überschneidungen mit dem Kundenstamm der Hofläden als gering einzuschätzen.

Die zentrale Lage der Nahversorgungszentren in den Stadtteilen ist planerisch bewusst so gewählt, um eine möglichst gute Erreichbarkeit auch zu Fuß für den gesamten Stadtteil zu gewährleisten. Aufgrund der zahlreichen Anregungen im Rahmen der Offenlage kann davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Teil des Einkaufsverkehrs für den täglichen Bedarf Richtung Opladen und Burscheid durch den neuen Vollsortimenter nach Errichtung des Vorhabens entfällt.

1. Ortsunverträgliche Verkehrszunahme

Bezüglich der Verkehrserschließung wurde im Juli 2012 eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Schüller-Plan, Köln durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird das aus den geplanten Nutzungen aber auch das aus noch geplanten Baulanderschließungen gemäß Flächennutzungsplan zu erwartende Fahrtenaufkommen ermittelt und dargestellt, wie eine leistungsfähige und sichere Erschließung erreicht wird und ob zusätzliche bauliche Maßnahmen im Straßenraum erforderlich sind.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- An dem bereits heute hoch belasteten Knotenpunkt Burscheider-Straße / Wuppertalstraße ist durch den geplanten Lebensmittelmarkt eine geringe Verkehrszunahme von ca. 50 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde zu erwarten
- Die geplante Nutzung kann mit der geplanten Anbindung an die Wuppertalstraße leistungsfähig erschlossen werden. Insgesamt ist im Einmündungsbereich eine gute Verkehrsqualität zu erwarten. Spürbare Behinderungen des fließenden Verkehrs durch ein- oder ausbiegende Fahrzeuge sind nicht zu erwarten.
- Bauliche Änderungen in der Wuppertalstraße sind weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit erforderlich. Lediglich im Bereich der Kreuzung Wuppertalstraße / Burscheider Straße ist die Schaltung der Lichtsignalanlage geringfügig zu ändern, um die Leistungsfähigkeit zu optimieren.
- Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens bestehen.

Die Kosten für die Änderung der Schaltung der Lichtsignalanlage trägt der Investor. Die Kostenregelung ist innerhalb des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Etwaige verbotswidrige Schleichweg-Verkehre in tlw. für den Durchgangsverkehr gesperrten Anliegerstraßen, wie z.B. Neukronenberger Straße, Zum Claashäuschen, Atzlenbacher Straße, können nicht Gegenstand der Abwägungsentscheidung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sein.

J: Lärmemissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 08.09.2012 wurde vom Büro Kramer Schalltechnik GmbH die Geräuschsituation im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ untersucht. Dabei wurden folgende Punkte betrachtet und wie folgt beurteilt:

- Betriebsgeräuschsituation durch das Bauvorhaben (Supermarkt) bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm:
Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (SB-Markt usw.) mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens und an allen übrigen Bereichen der Nutzungen oberhalb des SB-Marktes zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Auch an der Nordwestfassade des nächsten geplanten Gebäudes zum Parkplatz hin wird der Immissionsrichtwert zur Tageszeit aufgrund der Mischnutzung Handel / Wohnen und der damit einhergehenden MI-Einstufung eingehalten.
- Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm:
Danach ist der plangebietsbezogene Verkehr und der Betriebsverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant, da nur eine Erhöhung unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB (A) stattfindet.
- Die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßen) im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen des Plangebiets nach RLS-90 und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":
Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 werden die Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte aus Beiblatt 1 für WA- und MI-Gebiete (hier für das Sondergebiet ergänzend herangezogen) mit den Berechnungsergebnissen verglichen. Es wird ersichtlich, dass diese bereits heute tags und nachts überschritten werden. An weiter zurückliegenden oder abgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten. Wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte wurden mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind an der Wuppertalstraße nicht realisierbar. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 [6] ausgelegt. Danach ist nur an einer Gebäudeseite direkt an der Wuppertalstraße der Lärmpegelbereich IV und für Teile der Querseiten der Lärmpegelbereich III erforderlich.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes und weiterer Nutzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann. Zur Sicherstellung der Voraussetzungen werden Festsetzungen von Lärmpegelbereichen sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

K: Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen ?

Nach Aussage des Fachbereichs Soziales bildet Bergisch Neukirchen einen „weißen Fleck“ auf der Stadtkarte von Leverkusen bezüglich des Angebots für Seniorenwohnen. Daher sollen zusätzlich ca. 15 – 20 altengerechte Wohnungen geplant werden, die im Rahmen der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung das Verbleiben älterer Menschen im Ortsteil ermöglichen. Die zentrale Lage mit der fußläufigen Erreichbarkeit der für den täglichen Bedarf wichtigen Einrichtungen trägt dazu bei, dass ältere Mitbürger möglichst lange selbstständig leben können.

L : Vorgelagerte Standortentscheidung

Im Jahr 2009 /2010 wurden bei der Verwaltung zwei konkurrierende Investorenanfragen zur Errichtung von großflächigen Vollsortiment-Supermärkten in Bergisch Neukirchen eingereicht. Einmal an der Bur-scheider – und einmal an der Wuppertalstraße.

Diese Standortfrage wurde in den Gremien des Rates der Stadt Leverkusen ausführlich diskutiert und am 4.10.2010 zugunsten der Wuppertalstraße entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt, dass Verfahren für die Wuppertalstraße weiterzuverfolgen.

M : Darstellung im neuen Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes von 1987 nicht enthalten. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Aufgrund des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes, des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der im Rahmen der Erarbeitung der Bauleitpläne gewonnenen und im jeweiligen Umweltbericht niedergelegten Erkenntnisse wurde die betroffene Fläche im Landschaftsplan-Vorentwurf ohne Schutzstatus dargestellt (gelbe Flächeneinfärbung im Landschaftsplan-Vorentwurf). Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes wird die Grenze des vorgesehenen östlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes entsprechend angepasst. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen erstreckt sich der Geltungsbereich des Landschaftsplans auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Nach fachlicher Prüfung werden Flächen, Teile von Natur und Landschaft, als Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale festgesetzt. Flächen die nach fachlicher Prüfung den Anforderungen an den entsprechenden Schutzstatus nicht genügen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes bzw. des Landschaftsplan-Vorentwurfes als Flächen ohne Schutzstatus dargestellt (gelbe Flächeneinfärbung im Landschaftsplan-Vorentwurf). Diese Darstellung (gelbe Flächeneinfärbung) wurde u. a. auch für Kleingartenanlagen, gestaltete Parkanlagen, Friedhöfe und im Zusammenhang mit Freiraumbereichen in den Geltungsbereich des Landschaftsplan-Vorentwurf miteinbezogene Fernverkehrsstraßen gewählt.

N : Fehler in der Eingriffsbilanzierung ?

Die Methode und Berechnung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde von der Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt ausgewählt bzw. aufgestellt. Gewählt wurde das Verfahren 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' vom MWSKS (Ministerium für Städtebau und Wohnen Kultur und Sport + MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz) des Landes ,Nordrhein-Westfalen Mai 2001. Rechnerische oder methodische Fehler sind nicht bekannt.

©: Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung

Die Entscheidungen der politischen Gremien – hier der Beschluss der Bezirksvertretung über den Antrag (Ausschluss einer Baugenehmigung vor Satzungsbeschluss) - unterliegen nicht der Abwägungsentscheidung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen vor der Abwägungsentscheidung des Rates über die eingegangenen Stellungnahmen keine materielle Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben und damit kann keine Baugenehmigung erteilt werden.

P: Stadt ist befangen

Es ist Wille des Rates der Stadt Leverkusen, aufgrund der Finanzlage die Vermarktung städtischer Flächen bevorzugt voranzutreiben. Daher ist es zu begrüßen, dass die Stadt Leverkusen hier finanzielle Einnahmen erzielen kann. Die fiskalischen Interessen der Stadt Leverkusen stellen keine städtebaulichen Belange dar und sind daher bei der Abwägung nicht zu berücksichtigen. Unabhängig von der Einnahmesituation steht die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, die Nahversorgung zu stärken, im Vordergrund.

Q: Nachnutzung ehemaliges Gärtnergrundstück

Der Grundstückseigentümer der „Alten Gärtnerei Zeidler“ kann im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über die bauliche Nutzung seines Grundstücks entscheiden. Seitens der Stadt Leverkusen besteht hier keine Möglichkeit, eine Wohnbauplanung zu forcieren.

R: Verkehrssicherheit:

Die Verkehrsuntersuchung aus Juli 2012 vom Büro Schüller-Plan, Köln enthält zum Thema Verkehrssicherheit folgende Aussagen:

Auf der Nordseite der Wuppertalstraße liegen zukünftig der geplante Lebensmittelmarkt und der bestehende ALDI-Markt nebeneinander. Es ist daher zu erwarten, dass zahlreiche Kunden beide Märkte aufsuchen um Einkäufe zu erledigen. Infolge dessen werden auch Fahrten zwischen beiden Parkplätzen stattfinden, die nur kurz über die Wuppertalstraße führen. Aus verkehrlicher Sicht ist daher anzustreben, dass beide Parkplätze unmittelbar, zumindest fußläufig, miteinander verbunden werden, weil dann die Anzahl der Fahrten über die Wuppertalstraße zwischen beiden Märkten reduziert werden kann. Geplant ist an zentraler Stelle eine fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung (max. 6% Gefälle) zwischen der Stellplatzanlage des neuen Vollsortimenters und dem bestehenden ALDI-Markt zu errichten.

Da beide Märkte nebeneinander liegen, ist keine Zunahme der Fußgängerquerungen über die Wuppertalstraße zu erwarten. Im Gegensatz zur heutigen Situation ist sogar eher davon auszugehen, dass sich die Anzahl der querenden Fußgänger reduziert, weil für einen Fußweg zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem ALDI-Markt zukünftig keine Überquerung der Wuppertalstraße mehr erforderlich ist. Im Kreuzungsbereich Wuppertalstraße / Burscheider Straße ist eine signalisierte Fußgängerquerung vorhanden. Damit besteht eine gesicherte Quermöglichkeit zwischen den Einkaufsnutzungen auf der Nordseite der Wuppertalstraße und den anderen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsangeboten entlang der Burscheider Straße.

Eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger ist daher aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

Außerdem ist festzustellen, dass aufgrund des vorhandenen Trennprofils des Straßenquerschnittes (beidseitiger Bürgersteig), der Tempo 30-Zone im Bereich der Schule und den signalisierten Übergängen im Bereich des Knotenpunktes Burscheider Straße und im Bereich der Schule die geplante Erschließung eine angemessene Verkehrssicherheit ermöglicht und eine Verminderung der Verkehrssicherheit im Bereich der Wuppertalstraße als Schulweg durch den zusätzlichen Verkehr nicht zu erwarten ist.

Auch die heute kritische Verkehrssituation auf der Wuppertalstraße zwischen bestehendem EDEKA-Markt und Kreuzung Wuppertalstraße / Burscheider Straße wird durch das neue Vorhaben entschärft und die Verkehrssicherheit eher verbessert..

S: Luftqualität

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Die Gefahr der Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV ist hier nicht gegeben.

Nach Realisierung der Baumaßnahme werden durch die neuen Baumassen vor allem im Sommer Thermikbewegungen mit der entsprechenden Staubverwirbelung auftreten. Die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind hier in der Lage, durch Beschattung und Verdunstung die negativen Effekte deutlich abzumindern. Auch bewirken Gehölze u.a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbinding und damit auch Luftreinigung. Auch Dachbegrünung trägt wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z.B. schon 1 m² extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

T: Die Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend

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 ca. 800 m² gibt es nur kleine Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis maximal ca. 600 m². Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel kann nicht darauf vertraut werden, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt.

Das im Zusammenhang mit diesem Vorhaben in Auftrag gegebene Einzelhandelsgutachten vom April / Mai 2012 von Stadt + Handel, Dortmund kommt zu dem Ergebnis, dass in Anlehnung an die erfassten Bestandsstrukturen in Bergisch Neukirchen und unter Berücksichtigung weiterer kleinflächiger Anbieter davon auszugehen ist, dass die Zentralität im Stadtteil Bergisch Neukirchen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell bei rund 50 % liegt. Es bestehen demnach deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil. Darüber hinaus hat mit Schreiben vom 05.06.2013 die EDEKA Rhein-Ruhr schriftlich mitgeteilt, dass der in Bergisch Neukirchen vorhandene Lebensmittelmarkt aufgrund der deutlich zu geringen Verkaufs- und Lagerfläche, den mangelnden Parkmöglichkeiten in der jetzigen Form nicht mehr länger aufrechterhalten werden kann.

Zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch ist es daher sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

Planungsziel ist somit 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 1.200 m² und, dieser zugeordnet, gut erreichbare Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl.

U: Ortsbild

Während die Bebauung entlang der Burscheider Straße sich relativ geschlossen darstellt, prägen im Bereich der Wuppertalstraße vorwiegend Solitäre das Stadtbild. Der historische Ortskern entlang der Burscheider Str ist geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken.

Darauf nimmt der neue Baukörper Bezug. Der neue Markt wird so auf dem Grundstück platziert, dass er sich stadtgestalterisch einfügt. Die Vorderseite hebt sich eingeschossig aus dem Gelände heraus und ist von einer davor befindlichen Stellplatzanlage gut erreichbar. Die Rückseite des Baukörpers verschwindet aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig im Gelände. Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhenniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit drei Gebäuden bebaut werden, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen.

Dieser differenzierte Baukörper wird durch überbaubare Flächen und Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachform und -neigung im Bebauungsplan festgeschrieben. Werbeanlagen werden über eine

Festsetzung so eingeschränkt, dass sie sich dem Bauvorhaben unterordnen und keine störende Wirkung von ihnen auf das Stadtbild ausgeht.

V: Auswirkungen Schutzgut Grün und Landschaft

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine Senke, die zu keinem Zeitpunkt wasserführend ist. Die Flächen werden heute als Garten-, Böschung- und Wiesenflächen genutzt. Bei den Gartenflächen sind Rasen, Ziergehölze u.a. vorhanden. Die Böschungsbereiche weisen Gehölzbewuchs auf. Auf den Wiesenflächen finden sich die typischen Fettgräser und an den weniger genutzten Stellen auch Brennesselbereiche. Geschützte Biotope aber auch hochwertige Biotopflächen wie Obstwiesen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet besteht in den gärtnerisch genutzten Bereichen aus einzelnen Obstgehölzen, Nadelgehölzen und Ziersträuchern. Die Extensivrasenflächen bestehen aus den typischen Gräsern für Fettwiesen, in den Randbereichen mit Brennesseln durchsetzt. In den Gebüschefflächen finden sich hauptsächlich Corylus (Haselnuss) und Salix (Weiden). Auf der Brache haben sich großflächig Buddleia (Schmetterlingsflieder) angesiedelt. Hier ist teilweise auch Raum für spontane Entwicklungen gegeben.

Das derzeitige Erscheinungsbild in Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich erheblich ändern. Der als natürlich wahrgenommene Charakter geht verloren.

Hier wird jedoch durch entsprechende Ausgestaltung eine Abmilderung erreicht.

Die bereits im unmittelbaren Umfeld erfolgten starken Eingriffe ins Landschaftsbild sollen im Rahmen einer neuen Geländeplanung verringert werden. Das neu geplante Geländeniveau passt ausgehend von den Bestandshöhen (Nachbargrundstücke) im Osten und Süden das Baugrundstück höhenmäßig an die Wuppertalstraße (Tiefpunkt) und den bestehenden ALDI-Parkplatz an. Es verbleibt lediglich eine ca. 20 m lange Böschung auf der Ostseite, die einen Höhenunterschied von max. ca. 2,5 m am tiefsten Punkt überbrückt.

Die Baumpflanzungen und Eingrünungen mit Strauchgehölzen an der östlichen Grenze bewirken eine Überleitung in den angrenzenden Grünraum. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen auf Baukörper und Parkplatz gliedern die Gesamtfläche und empfinden daher die Kleinteiligkeit des Ortskernes Bergisch-Neukirchen nach.

W: Auswirkungen Schutzgut Tiere

Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine gewisse Biotopfunktion auf. Gartenflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs und/oder Lebensraum dar.

Am 09.05.2011 erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 25.05.2011 durch den NABU zusammengefasst. Danach wurden im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gefunden. Auch nach der Auswertung vorliegender Daten und der fachlichen Einschätzung der standörtlichen Voraussetzungen – starke Lärmverbelastung, Bebauung an drei Seiten, übersichtliche Gärten mit nur wenigen Bäumen mittleren Alters – ist mit dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dies wird dazu führen, dass ein Teil der derzeitigen Fauna wohl das Gebiet dauerhaft verlassen wird. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen.

Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen, extensiver und intensiver Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z.B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten Probleme haben. Ebenso ist seitens der Unteren Landschaftsbehörde geplant mit der im Durchführungsvertrag vereinbarten Ausgleichszahlungen unter anderem Maßnahmen des Artenschutzes in Bergisch Neukirchen umzusetzen. Unter anderem ist an die Errichtung eines Schwalbenhauses gedacht.

A 1

422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen“

1	Edelbi	Hanne	Hüscheider Str. 87		51381	Leverkusen
2	Kinner	Volker u. Martina	Hüscheider Str. 65		51381	Leverkusen
3	Griesel	Brigitte	Am Köllerweg 7		51381	Leverkusen
4	Müer	Barbara	Hüscheider Str. 54		51381	Leverkusen
5	Esser	Heinz u. Margarete	Wuppertalstr. 83		51381	Leverkusen
6	Fenners	Simone	Wuppertalstr. 87		51381	Leverkusen
7	Probst	Stephanie	Wuppertalstr. 101-		51381	Leverkusen
8	Schmid	Christian	Blütenstr. 10		51381	Leverkusen
9	Kuschek	Marita	Rat-Deycksstr. 20B		51379	Leverkusen
10	Birk	K.-Th.	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
11	Birk	Hildegund,	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
12	Birk für die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umw		Birkenweg 3		51381	Leverkusen
13	Freund	Magalie	Wuppertalstr. 88b		51331	Leverkusen
14	Borchers		Burscheider Str. 75		51381	Leverkusen
15	Müer	W.	Hüscheider Str. 54		51381	Leverkusen
16	Freitag	Barbel u. Wolfgang	Ewald-Röll-Str. 24		51381	Leverkusen
17	Engels	Andrea	Platanenweg 9		51381	Leverkusen
18	Howey	Gudrun	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
19	Debald	Anja	Burscheider Str. 124		51381	Leverkusen
20	Schnitzler	Ralf	Burscheider Str. 154 E		51381	Leverkusen
21	Schmidt		Burscheider Str. 113		51381	Leverkusen
22	Köhler	Elisabeth	Zum Claashäuschen 6		51381	Leverkusen
23	Schumacher	Rolf u. Elisabeth	Zum Claashäuschen 2		51381	Leverkusen
24	Geßner-Waschescio	Nicole	Flabbenhäuschen 12		51381	Leverkusen
25	Vogelsang	Günter	Romberg 19		51381	Leverkusen
26	Pietsch	Cathrin	Akazienweg 22		51381	Leverkusen
27	Tiemann	Rainer	Burscheider Str. 374 a		51381	Leverkusen
28	Reith, Wetzel	Hannelore und Monika	Imbacherweg 87		51381	Leverkusen
29	Howey	Gisela	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
30	Schulz	Ch.	von Sieboldstr. 26		51379	Leverkusen
31	Schulz	Christiane	Burscheider Str. 77		51381	Leverkusen
32	Risse	Kai u. Nadine	Atzlenbacher Str. 90		51381	Leverkusen
33	Ueberrück	Marlies	Akazienweg 9		51381	Leverkusen
34	Dr. Engelhardt	Gerhard	Wuppertalstr. 40		51381	Leverkusen
35	Engelhardt	Gaby	Wuppertalstr. 40		51381	Leverkusen
36	Barth	Hedwig	Hüscheider Str. 20		51381	Leverkusen
37	Paas	Gunter	Burscheider Str. 139		51381	Leverkusen
38	Dahm	Peter	Burscheider Str. 196		51381	Leverkusen
39	Schmid	Kirsten	Blütenstr. 10		51381	Leverkusen
40	Weyentahl	Ilona u. Holger	Am Plattenbusch 83		51381	Leverkusen
41	Weyentahl, Wellendorf	Christel u. Anke	Am Plattenbusch 83		51381	Leverkusen
42	Paas	Liesel	Burscheider Str. 139		51381	Leverkusen
43	Tiemann	Ursula	Burscheider Str. 374 a		51381	Leverkusen
44	Dartsch	Tanja	Burscheider-Str. 139		51381	Leverkusen
45	Schilling	Marlies	Wuppertalstr. 83		51381	Leverkusen
46	Kuhn-Anger	S.	Burscheider Str. 129		51381	Leverkusen
47	Anger	Marlies	Burscheider Str. 129		51381	Leverkusen
48	Anger	Klaus	Burscheider Str. 129		51381	Leverkusen

49	Pohl	Hannelore u. Bernhard	Ölbachstr. 5 c	51381	Leverkusen
50	Fischer	U.	Winkelweg 8	51381	Leverkusen
51	v. Landwüst	Helga u. Dr. Bernhard	Atzlenbacher Str. 41	51381	Leverkusen
52	Wolf	Udo	Burscheider Str. 91	51381	Leverkusen
53	Barth	Guido	Hüscheider Str. 20	51381	Leverkusen
54	Dittrich	Joachim u. Erika	Auf'm Kamp 7	51381	Leverkusen
55	Ueberrück	Hans-Dieter	Akazienweg 9	51381	Leverkusen
56	Bott-Tellkampf, Tellkampf	Volker u. Dr. Elisabeth	Wilh.-Hastrich-Str. 2	51381	Leverkusen
57	Otto	S.	Akazienweg 10	51381	Leverkusen
58	Langel	Rolf	Blütenstr. 21	51381	Leverkusen
59	Langel	Ellen	Blütenstr. 21	51381	Leverkusen
60	Laschinski	Ralf	Flabbenhäuschen 13	51381	Leverkusen
61	Laschinski	Friedrich	Flabbenhäuschen 7	51381	Leverkusen
62	Laschinski	Christine	Flabbenhäuschen 13	51381	Leverkusen
63	Demmer	Britta	Im Staderfeld 13	51379	Leverkusen
64	Gessner	Thomas	Flabbenhäuschen 12	51381	Leverkusen
65	Büren-Linke	U.	Am Brungen 4	51381	Leverkusen
66	Süßenbach	Elke	Unterölbach 1	51381	Leverkusen
67	Faroyannis/Agelopoulou		Akazienweg 22	51381	Leverkusen
68	Hetmank	Wolfgang u. Karin	Akazienweg 22	51381	Leverkusen
69	Knoth	Edda	Birkenweg 27	51381	Leverkusen
70	Schulz	Wolfgang	Burscheider Str. 77	51381	Leverkusen
71	Socha	Peter u. Angelika	Burscheider Str. 152	51381	Leverkusen
72	Unverzagt	Veit	Burscheider Str. 478	51381	Leverkusen
73	Lüer	W. u. S.	Burscheider Str. 139	51381	Leverkusen
74	Lüfle	Annelies u. Adolf	Burscheider Str. 154 a	51381	Leverkusen
75	Kloock	Gisela	Birkenweg 7	51381	Leverkusen
76	Breitenbach	Karin u. Andreas	Hüscheider Str. 25	51381	Leverkusen
77	Gsundbrunn	Claire	Am Plattenbusch 60	51381	Leverkusen
78	Kreye	Eberhard	Burscheider Str. 139	51381	Leverkusen
79	Linke	Rainer	Am Brungen 4	51381	Leverkusen
80	Tanneberger	Rosemarie	Pastor-Scheibler-Str. 4	51381	Leverkusen
81	Santini	Eisdiele	Burscheider Str. 113	51381	Leverkusen
82	Esser	Heinz u. Margarete	Wuppertalstr. 83	51381	Leverkusen
83	Schilling	Marlies	Wuppertalstr. 83	51381	Leverkusen
84	Kottusch	Dagmara	Burscheider Str. 363 c	51381	Leverkusen
85	Pott	Gisela	Klief 45 a	51381	Leverkusen
86	Salge	Dr. Stephanie	Am Köllerweg 5	51381	Leverkusen
87	Salge	Andreas	Am Köllerweg 5	51381	Leverkusen
88	Salge	Sebastian	Am Köllerweg 5	51381	Leverkusen
89	Kaufmann	Rouven	Grundermühlenweg 19	51381	Leverkusen
90	Dr. Gilbers	Ludwig	Am Arenzberg 15	51381	Leverkusen
91	Zimmermann	Werner u. Ursula	Tannenweg 34	51381	Leverkusen
92	Kuhn-Anger	Beate	Atzlenbacher Str. 29	51381	Leverkusen
93	Guther-Brehm	Christine	Pastorskamp 39	51381	Leverkusen
94	Dittmar	Dirk	Atzlenbacher Str. 42	51381	Leverkusen
95	Kreye	Johanna	Burscheider Str. 139	51381	Leverkusen
96	Rothweiler	Heike u. Frank	Neukronenberger Str. 1 f	51381	Leverkusen
97	Kunert	Bernd	Am Plattenbusch 84	51381	Leverkusen
98	Kunert	Bettina	Am Plattenbusch 84	51381	Leverkusen
99	Wenderoth	Elisabeth u. Eberhard	Am Hofacker 10	51381	Leverkusen
100	Herberg	Jutta	Hüscheider Str. 49	51381	Leverkusen
101	Schulz-Herberg	Maximilian	Hüscheider Str. 49	51381	Leverkusen
102	Wenderoth	Henning	Am Hofacker 12	51381	Leverkusen
103	Wenderoth	Sylvia	Am Hofacker 12	51381	Leverkusen
104	Holzer	Klaus u. Gisela	Am Falkenberg 11	51381	Leverkusen
105	Reckzügel	Helmut	Birkenweg 8	51381	Leverkusen
106	Wolftrum	Sabine	Domblick 17	51381	Leverkusen
107	Dr. Wolftrum	Peter	Domblick 17	51381	Leverkusen
108	Dr. Knust	Ingeborg	Am Falkenberg 5	51381	Leverkusen
109	Brauer	Rolf	Wuppertalstr. 28	51381	Leverkusen
110	Wenning	Nina	Hüscheider Str. 9 a	51381	Leverkusen

111	Langel	Sebastian	Hüschel Str. 99	51381	Leverkusen
112	Langel	Florian	Hüschel Str. 99	51381	Leverkusen
113	Mebus	Svenja	Burscheider Str. 96	51381	Leverkusen
114	Willeke	Klaus u. Ursula	Obere Lindenstr. 18	51381	Leverkusen
115	Schmitt	Sascha	Pastor-Scheibler-Str. 15	51381	Leverkusen
116	Rabanus	Hans-Dieter	Domblick 27	51381	Leverkusen
117	Kaletka	Romuald	Akazienweg 6	51381	Leverkusen
118	Barth	Klaus	Hüschel Str. 20	51381	Leverkusen
119	Geisen	Stefan	Imbach 25	51381	Leverkusen
120	Zurek-Bach	Ingrid	Burscheider Str. 69	51381	Leverkusen
121	Broch	Hugo	Zedernweg 4	51381	Leverkusen
122	Radszuhn	Birgit, Axel	Am Köllerweg 24	51381	Leverkusen
123	Schulz	Erich	Friedensstr. 3	51373	Leverkusen
124	Cramer	Tobias	Im Kirchfeld 26	51381	Leverkusen
125	Wedemeyer	Rita	Lindenstr. 13	51381	Leverkusen
126	Ripke	H.	Zedernweg 43	51381	Leverkusen
127	Hosse	Bernd	Hüschel Str. 25	51381	Leverkusen
128	Dornbusch	Dr. Richard, Ilse	Albert—Zarthe—Weg 48	51381	Leverkusen
129	Puhl	Gerd, Gisela	Im Winkel 11	51379	Leverkusen
130	Treutel	Gabriele	Wuppertalstr. 13	51381	Leverkusen
131	Kaeferböck	Peter	Albert-Zarthe-Weg 9	51381	Leverkusen
132	Geiss—Kaeferböck	Susanne	Albert—Zarthe—Weg 9	51381	Leverkusen
133	Demi	M.+U.+R.	Am Knechtsgraben 7	51379	Leverkusen
134	Opitz	Sabine u. Rüdiger	Am Falkenberg 9	51381	Leverkusen
135	Zegen	Annegret u. Veit	Zedernweg 2	51381	Leverkusen
136	Strunk		Grundermühlenweg 25	51381	Leverkusen
137	Schulz	W.	von Sieboldstr. 26	51381	Leverkusen
138	Piel	Waltraud u. Alexander	Unterölbach 13	51381	Leverkusen
139	Klaas	Monika	Hüschel Str. 19	51381	Leverkusen
140	Mudra	Dr. Reinhard	Am Falkenberg 30	51381	Leverkusen
141	Wirtz	U.	Zedernweg 1 a	51381	Leverkusen
142	Michaelski	Helga	Hüschel Str. 60 a	51381	Leverkusen
143	Liesenfeld	Klaus	Hüschel Str. 75	51381	Leverkusen
144	Stasiak	Liliane	Hüschel Str. 85	51381	Leverkusen
145	Levy	Reiner	Hüschel Str. 73 b	51381	Leverkusen
146	Liesenfeld	Rebecca	Hüschel Str. 75	51381	Leverkusen
147	Stasiak-Levy	Brigitte	Hüschel Str. 73 b	51381	Leverkusen
148	Levy	Mara	Hüschel Str. 73 b	51381	Leverkusen
149	Kopp	Iris	Am Flakenberg 24	51381	Leverkusen
150	Overdeijn	Ralf, Sylvia	Hüschel Gärten 1	51381	Leverkusen
151	Plewe	Yannik	Am Plattenbusch 52	51381	Leverkusen
152	Plewe	Jutta	Am Plattenbusch 52	51381	Leverkusen
153	Plewe	Detlev	Am Plattenbusch 52	51381	Leverkusen
154	Auelmann	Inka	Wuppertalstr. 84 a	51381	Leverkusen
155	Bertram	Thilo	Wuppertal str. 84 a	51381	Leverkusen
156	Zander	Familie	Wuppertalstr. 103 a	51381	Leverkusen
157	KOPP	Norbert	Am Falkenberg 24	51381	Leverkusen
158	Milach	Manfred	Atzenbacher Str. 43	51381	Leverkusen
159	Pelzer	Angelika	Hüschel Str. 30	51381	Leverkusen
160	Steiner	Arndt	Hüschel Str. 30	51381	Leverkusen
161	Wirtz	Simon	Zedernweg 1 a	51381	Leverkusen
162	Lensing	Harald	Burscheider Str. 161	51381	Leverkusen
163	Steiner	Kathrin	Hüschel Str. 30	51381	Leverkusen
164	Linnemann	Bernd u. Ellen	Hermann-Lönsstr. 28	51379	Leverkusen
165	Dellhofen	Klaus u. Renate	Zeppelinstr. 12	51373	Leverkusen
166	Lensing	Anna	Rennbaumstr. 124	51379	Leverkusen
167	Lensing	Iris	Burscheider Str. 161	51381	Leverkusen
168	Lensing	Silja	Sandstr. 23	51379	Leverkusen
169	Maas	Willi u. Monika	In der Wüste 13	51381	Leverkusen
170	Lensing	Lothar	Sandstr. 23	51381	Leverkusen
171	Petzel	Familie	Friedrich-Ebert-Str. 27 c	51373	Leverkusen
172	Lensing-Gebheud	Christian	Sandstr. 23	51379	Leverkusen
173	Lensing	Ursula	Sandstr. 23	51381	Leverkusen
174	Frowein	Helga	Burscheider Str. 159	51381	Leverkusen

175	Lensing	Dennis	Gartenstr. 52	51379	Leverkusen
176	Martinez	Sandra	Gerhard-Hauptmann—Str. 3	51379	Leverkusen
177	Wiechert	Andreas	Kölner Str. 85	51379	Leverkusen
178	Kossler	Regine	Atzlenbacher Str. 77	51381	Leverkusen
179	Liebethuth	Ilse	Zedernweg 9	51381	Leverkusen
180	Ueberrück	Sandra	Akazienweg 13	51381	Leverkusen
181	Bentzien- Lichius	Anita	Atzlenbacher Str. 15	51381	Leverkusen
182	Jacobs	Wilhelm	Olbachstr. 7	51381	Leverkusen
183	Löhdorf	M u. D	Hüschneider Str. 12	51381	Leverkusen
184	Jacobs	Gisela	Ölbachstr. 7	51381	Leverkusen
185	Vukovic	Sascha u. Nicole	Burscheider Str. 154 b	51381	Leverkusen
186	Fastenrath	Christian	Burscheider Str. 167	51381	Leverkusen
187	Fastenrath	Jennifer	Burscheider Str. 167	51381	Leverkusen
188	Fastenrath	Walter	Ölbachstr. 23	51381	Leverkusen
189	Groß-Ophoff	Werner	Burscheider Str. 165	51381	Leverkusen
190	Groß-Ophoff	Gabi	Burscheider Str. 165	51381	Leverkusen
191	Dr. Weisher		Obere Linden Str. 26	51381	Leverkusen
192	Langel	Klaus	Atzlenbacher Str. 5	51381	Leverkusen
193	Langel	Gabriele	Atzlenbacher Str. 5	51381	Leverkusen
194	Blume	Werner	Birkenweg 17	51381	Leverkusen
195	Fulle	Horst	Hüschneider Str. 95	51381	Leverkusen
196	Schwandner	Marcus	Ewald-Röll-Str. 36	51381	Leverkusen
197	Dewitz		Neukronenberger Str. 10	51381	Leverkusen
198	Steffen	Alexander	Im Hederichsfeld 67	51379	Leverkusen
199	Eilers	Jan Ole	Olbachstr. 13	51381	Leverkusen
200	Levy	Edflh	Hüschneider Str. 41	51381	Leverkusen
201	Liesenfeld	Sabine	Hüschneider Str. 75	51381	Leverkusen
202	Rehfeld	Ingeborg	Hüschneider Str. 71	51381	Leverkusen
203	Eilers	Frank	Ölbachstr. 13	51381	Leverkusen
204	Büchner	Sabine	Am Plattenbusch 80	51381	Leverkusen
205	Eilers	Sabine	Ölbachstr. 13	51381	Leverkusen
206	von Laszewski	Marcus	Neukronenberger Str. 2 a	51381	Leverkusen
207	Höfinghoff	Andrea	Unterölbach 14	51381	Leverkusen
208	Lorenz	Angelika	Burscheider Str. 61	51381	Leverkusen
209	Jansen	Silvia	Birkenweg 7	51381	Leverkusen
210	Dr. Teuchert	Ingrid	Burscheider Str. 56	51381	Leverkusen
211	Arnold	Siegfried	Am Plattenbusch 54	51381	Leverkusen
212	Spiller	Barbara	Domblick 66	51381	Leverkusen
213	Weber	Mona	Unterölbach 13	51381	Leverkusen
214	Weber	Franz-Peter	Unterölbach 13	51381	Leverkusen
215	Weber	Anne-Claire	Unterölbach 13	51381	Leverkusen
216	Weber	Leonie	Unterölbach 13	51381	Leverkusen
217	Knüpfer	Marianne	Neukronenberger Str. 8 a	51381	Leverkusen
218	Krütt-Arnold	Gundi	Am Plattenbusch 54	51381	Leverkusen
219	Dr. Teuchert	Eberhard	Burscheider Str. 56	51381	Leverkusen
220	May	Margret	Wuppertalstr. 26	51381	Leverkusen
221	Wirtz	Helga	Wuppertalstr. 26	51381	Leverkusen
222	Klaus	Heike, Frank	Atzlenbacher Str. 83	51381	Leverkusen
223	Leichter	Gerhard	Am Plattenbusch 108	51381	Leverkusen
224	Knüpfer	Gotfried	Neukronenberger Str. 8 a	51381	Leverkusen
225	Wein	Christian	Wilhelm.-Hastrich-Str. 14	51381	Leverkusen
226	Engels	Malin	Ölbachstr. 5	51381	Leverkusen
227	Engels	Angela	Ölbachstr. 5	51381	Leverkusen
228	Vogelsang	Lore	Romberg 19	51381	Leverkusen
229	Weihert	Gisela	Pastor-Scheibler-Str. 17	51381	Leverkusen
230	Dr. Lang	H.	Ober dem Hof 18	51381	Leverkusen
231	Lang	Hannelore	Ober dem Hof 18	51381	Leverkusen
232	Hüngenberg		Akazienweg 3	51381	Leverkusen
233	Fester	R.	Hüschneider Str. 43	51381	Leverkusen
234	Fester	Malte	Hüschneider Str. 43	51381	Leverkusen
235	Schatto	August-Wilhelm	Am Plattenbusch 42	51381	Leverkusen
236	Baumhögger-Schendzielorz	Claudia	Grunder Mühle 2 c.	51381	Leverkusen
237	Krüger	Verena u. Bernd	Am Falkenberg 4	51381	Leverkusen

237	Krüger	Verena u. Bernd	Am Falkenberg 4	51381	Leverkusen
238	Keller	S.	Albert-Zarthe-Weg 11	51381	Leverkusen
239	Rzeha	Dagmar u. Jürgen	Ölbachstr. 3 e	51381	Leverkusen
240	Salawa	Katharina	Hüscheider Str. 42	51381	Leverkusen
241	Reinders	Torsten	Blütenstr. 19	51381	Leverkusen
242	Pfaher	Alexandra	Blütenstr. 19	51381	Leverkusen
243	Leichter	Matthias	Am Plattenbusch 108	51381	Leverkusen
244	Osterholz	Katrin u. Andreas	Burscheider Str. 225	51381	Leverkusen
245	Coiffard	Michel	Burscheider Str. 522	51381	Leverkusen
246	Calafato	Lelluccio	Burscheider Str. 163	51381	Leverkusen
247	Leideck	Rainer	Elsbachstr. 77	51381	Leverkusen
248	Leideck	Susanne	Elsbachstr. 77	51381	Leverkusen
249	Scheffels	S.	Am Plattenbusch 13	51381	Leverkusen
250	Hammerschmidt u. Köhns	Bettina u. Thomas	Aufdem Bohnbüchel 1	51381	Leverkusen
251	Eggert	Dr. Christoph u. Gudrun	im Scheffengarten 8	51381	Leverkusen
252	Nink	N.	Am Plattenbusch 105	51381	Leverkusen
253	Messbauer	Renate	Hüscheider Garten 26	51381	Leverkusen
254	Feiling	H., K.	Auf'm Kamp 6	51381	Leverkusen
255	Wittenberg	Jörn	Muhrgasse 15	51381	Leverkusen
256	Heinrichsohn	Theodor	Hüscheider Str. 25	51381	Leverkusen
257	Heinrichsohn	Andrea	Hüscheider Str. 25	51381	Leverkusen
258	Brähler	Helmut	Hüscheider Str. 15	51381	Leverkusen
259	Leicht	Dietmar	Neukronenberger Str. 1 a	51381	Leverkusen
260	Popeila-Leicht	Christiane	Neukronenberger Str. 1 a	51381	Leverkusen
261	Kitter		Akazienweg	51381	Leverkusen
262	Küster	Nico	Max-Schönenberg-Str. 6	51381	Leverkusen
263	Kicker	Wolfgang	Akazienweg 2	51381	Leverkusen
264	Jansen	Klaus, Marian	Hüscheider Gärten 3	51381	Leverkusen
265	Nising	Dr. Carl u. Claudia	Hüscheider Str. 38 c	51381	Leverkusen
266	Brandt	Harald	Am Köllerweg 6	51381	Leverkusen
267	Salge	Martina	Am Köllerweg 5	51381	Leverkusen
268	Schrewe	Astrid	Am Köllerweg 9	51381	Leverkusen
269	Eichenauer	Friedrich	Am Plattenbusch 4	51381	Leverkusen
270	Dr. Kobor	Doris	Neuenkamp 59	51381	Leverkusen
271	Nösse	André	Im Rosengarten 104	51381	Leverkusen
272	Kröning-Wiehager	C.	Grunder Wiesen 2	51381	Leverkusen
273	Hamers	Sabine, Hans	Im Rosengarten 12	51381	Leverkusen
274	Schorn	Corinna	Neukronenberger Str. 9	51381	Leverkusen
275	Holz	Regine	Neukronenberger Str. 9	51381	Leverkusen
276	Busch u. Strätz	Barbara u. Jürgen	Hüscheider Str. 93	51381	Leverkusen
277	Eichenauer		Blütenstr. 18	51381	Leverkusen
278	Misner	Frank	In der Schafsdellen 6	51381	Leverkusen
279	Rothart	Margrita	Burscheider Str. 213 c	51381	Leverkusen
280	Rothart	Klaus	Burscheider Str. 213 c	51381	Leverkusen
281	Grabowski	Ulrike	Hüscheider Gärten 1	51381	Leverkusen
282	Grabowski	Gerhard	Hüscheider Gärten 1	51381	Leverkusen
283	Klamt	Birgitta	Burscheider Str. 524	51381	Leverkusen
284	Edelbi	Nabil	Hüscheider Str. 87	51381	Leverkusen
285	Drescher	Wolfgang	Hüscheider Str. 41	51381	Leverkusen
286	Drescher	Ulrike	Hüscheider Str. 43	51381	Leverkusen
287	Levy	Edith	Hüscheider Str. 41	51381	Leverkusen
288	Knaus	Peter	Hüscheider Str. 41	51381	Leverkusen
289	Drescher	Sina	Hüscheider Str. 41	51381	Leverkusen
290	Odenbach	Ruth	Akazienweg 5	51381	Leverkusen
291	Flatt	Norbert	Havelstr. 7	51377	Leverkusen
292	Weyland	Gert	Platanenweg 16	51381	Leverkusen
293	Rehfeld	Ingeborg	Hüscheider Str. 71	51381	Leverkusen
294	Lamprecht	DR. S.	Am Arenzberg 29	51381	Leverkusen
295	Hehnen	Wilfried, Gerlinde	Burscheider Str. 304	51381	Leverkusen
296	van Haren	S. Mott	Am Plattenbusch 9	51381	Leverkusen
297	Weyand	Elke	Akazienweg 12	51381	Leverkusen

298	Jansen	S.	Hüschneider Str. 70	51381	Leverkusen
299	Schürner	Johanna	Hütte 16	51381	Leverkusen
300	Schürner	Alexander	Palatantenweg 12 a	51381	Leverkusen
301	Bleu	Dagmar K.	Platantenweg 12 a	51381	Leverkusen
302	Willmanns		Burscheider Str. 328	51381	Leverkusen
303	Quadflieg	Renate L	Am Arenzberg 56	51381	Leverkusen
304	Quadflieg	Martin	Am Arenzberg 56	51381	Leverkusen
305	Masuhr	Ira	Ewald-Röll-Str. 16	51381	Leverkusen
306	Künzer	Alexandra	Elsbachstr. 100	51379	Leverkusen
307	Nordieker	Perdita	Pastorskamp 37	51381	Leverkusen
308	Kellner	Rudolf	Ölbachstr. 11 a	51381	Leverkusen
309	Kellner	Elisabeth	Ölbachstr. 11 a	51381	Leverkusen
310	Weichter	Anton	Franz-Esser-Str. 58	51379	Leverkusen
311	Westmeier	Peter	In der Wüste 6 a	51381	Leverkusen
312	Borchert	Daniela	Hüschneider Str. 16	51381	Leverkusen
313	Borchert	Renate	Zauberkuhle 10	51381	Leverkusen
314	Alcázar	Amparo	Am Köllerweg 2	51381	Leverkusen
315	Gomez	Marcos	Am Köllerweg 2	51381	Leverkusen
316	Salge	Alexander	Am Köllerweg 5	51381	Leverkusen
317	Wüsthoff	Manfred, Brigitte	Wuppertalstr. 97	51381	Leverkusen
318	Loef		Grundermühlenweg 6	51381	Leverkusen
319	Loth	Alexandra	Mühlenweg 173	51373	Leverkusen
320	Kaufmann	Waltraut	Blütenstr. 2	51381	Leverkusen
321	Kaufmann	Rainer	Blütenstr. 2	51381	Leverkusen
322	Kaufmann	Rolf	Blütenstr. 2	51381	Leverkusen
323	Weyand-Kaufmann	Silke	Grundermühlenweg 19	51381	Leverkusen
324	Kaufmann	Stefan	Grundermühlenweg 19	51381	Leverkusen
325	Engels	Ralf	Ölbachstr. 5	51381	Leverkusen
326	Koch	Susanne	Grundermühlenweg 22	51381	Leverkusen
327	Koch	Andreas	Grundermühlenweg 22	51381	Leverkusen
328	Willeke	Markus	Ölbachstr. 28	51381	Leverkusen
329	Willeke	Katrin	Ölbachstr. 28	51381	Leverkusen
330	Lohmann	Jürgen	Burscheider Str. 169	51381	Leverkusen
331	Lohmann	Anne	Burscheider Str. 169	51381	Leverkusen
332	Simon	Erika	Unterölbach 7	51381	Leverkusen
333	Fürstenwerth	Bianca	Unterölbach 3a	51381	Leverkusen
334	Schoele	C.	Burscheider Str. 22c	51381	Leverkusen
335	Bureick u. Spiegel	Silke u. Christian	Pastor-Scheibler-str. 2	51381	Leverkusen
336	Altrogge	Georg	Blütenstr. 8	51381	Leverkusen
337	Altrogge	Birgit	Blütenstr. 8	51381	Leverkusen
338	Dähler	Franz-Josef	Burscheider Str. 54	51381	Leverkusen
339	Dähler	Annemarie	Burscheider Str. 54	51381	Leverkusen
340	Steinberg	Niels	Hüschneider Str. 50	51381	Leverkusen
341	Steinberg	Rainer	Hüschneider Str. 50	51381	Leverkusen
342	Steinberg	Silvia	Hüschneider Str. 50	51381	Leverkusen
343	Böcker	Dieter	Imbacher Weg 107	51381	Leverkusen
344	Böcker	Monika	Imbacher Weg 107	51381	Leverkusen
345	Mebus	Peter	Burscheider Str. 96	51381	Leverkusen
346	Hoyer	Markus	Ewald-Röll-Str. 14	51381	Leverkusen
347	Lackmann	Heike, Frank	Atzlenbacher Str. 14	51381	Leverkusen
348	Lackmann	Dirk	Atzlenbacher Str. 14	51381	Leverkusen
349	Polonsky	Nicola	Ewald-Röll-Str. 14	51381	Leverkusen
350	Thelen	Susanna	Höhenstr. 57	51381	Leverkusen
351	Kannengießer	Irmgard	Hüschneider Str. 59	51381	Leverkusen
352	Fluß und Weiss	Manuela u. Christian	Hüschneider str. 62a	51381	Leverkusen
353	Hölzer	Regina	Burscheider Str. 132	51381	Leverkusen
354	Hölzer	Anette u. Roland	Hüschneider str. 70	51381	Leverkusen
355	Gordner	Kerstin	Am Köller Weg 4	51381	Leverkusen
356	Röhl	Johanna	Ewald-Röll-Str. 10	51381	Leverkusen
357	Kötter-Röhl	Rita	Ewald-Röll-Str. 10	51381	Leverkusen
358	Röhl	Lisa	Ewald-Röll-Str. 10	51381	Leverkusen
359	Röhl	Jürgen	Ewald-Röll-Str. 10	51381	Leverkusen
360	Lackmann	Jörg	Ölbachstr. 11	51381	Leverkusen

361	Lackmann	Rosalie	Ölbachstr. 11		51381	Leverkusen
362	Schiefer	B.	Biesenbach 80		51381	Leverkusen
363	Jacobs	Christian	Burscheider Str. 342		51381	Leverkusen
364	Lackmann	Niklas	Ölbachstr. 11		51381	Leverkusen
365	Stilz	Anneliese	Burscheider Str. 83		51381	Leverkusen
366	Schmonsees	Ilse	H.Nörrenberg Str. 18		51381	Leverkusen
367	Nowak	Hubertus	An der Luisenburg 17		51381	Leverkusen
368	Bruch	Jürgen	Am Arentzberg 36		51381	Leverkusen
369	Busch	Elmar	Unterölbach 5		51381	Leverkusen
370	Zimpel	Monika	Wilhelm-Hastrich-Str. 8		51381	Leverkusen
371	Zimpel	Sabrina	Wilhelm-Hastrich-Str. 8		51381	Leverkusen
372	Zimpel	Reiner	Wilhelm-Hastrich-Str. 8		51381	Leverkusen
373	Herweg	Horst	Imbacher Weg 85		51381	Leverkusen
374	Herweg	Marlene	Imbacher Weg 85		51381	Leverkusen
375	Hampel	Brigitte u. Bernhard	Atzlenbacher Str. 29		51381	Leverkusen
376	Gehrmann	Helga	Wilhelm-Hastrich-Str. 12		51381	Leverkusen
377	Zimpel		Tannenweg 21		51381	Leverkusen
378	Irlenbusch		Burscheider Str. 138		51381	Leverkusen
379	Hermeling	Dietrich	Imbacher Weg 100		51381	Leverkusen
380	Willeke	Jan	Ölbachstr. 28		51381	Leverkusen
381	Sciannimanica	Sylvia	Lützenkirchener Str. 174 b		51381	Leverkusen
382	Willeke	Stefan	Obere Lindenstr. 14		51381	Leverkusen
383	Wutzler	Frank	Burgweg 12		42799	Leichlingen
384	Preuß	Klaudia	Burgweg 12		42799	Leichlingen
385	Witzel	Sven	Im Eulenflug 16		51399	Burscheid
386	Brandt	Dagmar	Hauptstr. 121		40789	Monheim
387	Steffens-Leichter	M.	Paffenlöh 44		51399	Burscheid
388	Debald	Arne	Burscheider Str. 353		51381	Leverkusen
389	Albrecht	Simon	Atzlenbacher Str. 3a		51381	Leverkusen
390	Rzaha	Jessica	Ölbachstr. 3e		51381	Leverkusen
391	Siegemund	Tim	Burscheider str. 340		51381	Leverkusen
392	Leckelt	Lisa	Hüschneider str. 61		51381	Leverkusen
393	Hölzer	Lena	Hüschneider Str. 79		51381	Leverkusen
394	van den Bogaard	Sabrina	Hardenbergstr. 23a		51373	Leverkusen
395	Schröder	Dennis	Euskirchener Str. 40		50997	Köln
396	van den Bogaard	Marc	Imbacher Weg 45		51381	Leverkusen
397	Bavaric	Oliver	Ohmstr. 60		51145	Leverkusen
398	Blank	Martin	Tannenweg 14		51381	Leverkusen
399	Franken	Eva	Tannenweg 14		51381	Leverkusen
400	Charl	Gabriele	Im Friedenstal 6		51374	Leverkusen
401	Grube	Brigitte und Klaus	Am Hofacker 8		51381	Leverkusen
402	Giesel	A.	Wuppertalstr. 94 B		51381	Leverkusen
403	Giesel	David	Wuppertalstr. 94 B		51381	Leverkusen
404	Seibertz	Anna-Maria	Am Köllerweg 19		51381	Leverkusen
405	Waldecker	Guido	Am Köllerweg 19		51381	Leverkusen
406	Seibertz-Waldecker	Ute	Am Köllerweg 19		51381	Leverkusen
407	Hedke	Katrin	Am Plattenbusch 82		51381	Leverkusen
408	Balthazar	Winfried	Grundermühlenweg 32		51381	Leverkusen
409	Hummel	Katharina	Burscheider str. 7		51381	Leverkusen
410	Wetter	Michael	Zedernweg 39		51381	Leverkusen
411	Wetter	Sigrid	Zedernweg 39		51381	Leverkusen
412	Wetter	Rolf	Zedernweg 39		51381	Leverkusen
413	Ferger	Gisela	Rosengarten 19		51381	Leverkusen
414	Glebke	Thorsten	Imbach 26a		51381	Leverkusen
415	Koch-Schulte	Christian	Platanenweg 14		51381	Leverkusen
416	Steier	Renate	Am Arenzberg 7		51381	Leverkusen
417	Bollut	Lukas	Schaafsellen 10		51381	Leverkusen
418	Bollger	Stefan	Schaafsellen 10		51381	Leverkusen
419	Busse- Bollut	Ilona	Schaafsellen 10		51381	Leverkusen
420	Mayer	Ingrid	Richard-Wagner-Str. 23		51381	Leverkusen
421	Gradler	Ralf	Auf'm Kamp 8		51381	Leverkusen
422	Strunk	Werner	Ober dem Hof 9		51381	Leverkusen

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstraße“ bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Datum (bitte eintragen!) *14. Mai 2013*

1.)	das vorstehende Außenbereichs-Vorhaben muss vollständig abgelehnt werden. Es widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sowie dem Sinn der Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In planungs- und umweltrechtlicher Hinsicht ist der Supermarktbau deshalb nicht zulässig. Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es weitere geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. So wurde zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen „Alten Gärtnerei Zeidler“ an der Burscheider Straße (einschließlich weiterer Alternativstandorte) leider schon im Vorfeld des Bürgerbeteiligungsverfahrens ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist deshalb als planerische Fehlentscheidung zu werten, da dort eine natur- und ortsverträgliche Einbindung möglich wäre. An der Burscheider Straße könnte ein Supermarkt mit 800 qm Nettoverkaufsfläche in relativ verträglicher Weise integriert werden (maximal auch 1.200 qm Nettoverkaufsfläche), dies allerdings ohne die erheblichen negativen Auswirkungen des Standortes Wuppertalstraße. Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz“ an der Wuppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alternativen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches: „wesentlich unterscheidende Lösungen“).
2.)	Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstraße ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorlaufenden Bürger-Workshop zum Flächennutzungsplan 2006 erarbeiteten Leitvorstellungen. Es widerspricht größtenteils den Aussagen des bestehenden „Nahversorgungs-konzeptes für die Stadt Leverkusen“ vom Oktober 2007 (deutliche Überschreitungen der als „gewährleistet“ beschriebenen Versorgung der Bevölkerung sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen). Der Bebauungsplan steht in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt. Darüber hinaus brachten bis April 2011 rund 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck.
3.)	Insgesamt würde das Vorhaben an der Wuppertalstraße erhebliche städtebauliche, soziale sowie natur- und landschaftszerstörende Negativwirkungen nach sich ziehen, die weit über den enger bebauten Bereich des eigentlichen Vorhabens hinausgingen.
Exemplarische Punkte:	
4.)	- Die neue Supermarkt-Baufläche hätte einen Größenumfang von über 5.600 Quadratmetern und wäre zu über 75 Prozent überbaut oder versiegelt. Damit würden über 4.200 Quadratmeter natürlichen Bodens denaturiert.
5.)	- Der Supermarkt würde Folgebebauungen von über 70.000 Quadratmetern Flächenumfang im bisherigen Außenbereich des innerörtlichen Grünzuges (s.a. Siefen) verursachen. Durch das Vorhaben würden die bisherigen Außenbereichsflächen sukzessive in den planungsrechtlichen Status „Innenbereich“ (s.a. § 34 Baugesetzbuch) überführt und damit vollständig bebaubar (Wirkungsfaktor 10 +). Infolge des Domino-Effektes würden auch die Flächen südlich der Hüscheider Straße und der Hüscheider Gärten zu Bauflächen.
6.)	- Der Grünzug erfüllt grundlegende Funktionen hinsichtlich Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluss, entfaltet stadtklimatisch ausgleichende Wirkungen, trägt zur Grundwasserneubildung bei und ist Grundlage einer heterogenen Flora und Fauna. Des Weiteren ist er realer und potenzieller sozialer Raum für Spiel, Freizeit und Erholung. Diese Funktionen würden kurz- bis langfristig erheblich beeinträchtigt oder verschwinden.
7.)	- Der derzeit noch erlebbare dörflich-ländliche Charakter, insbesondere auf den Hintergrundstücken jenseits der Burscheider Straße, würde durch das Vorhaben verloren gehen; die noch wahrnehmbaren dörflichen Grundrissstrukturen mit ihren Mischungen aus Denkmälern, kleinteiligen Fachwerkgebäuden, innerörtlichen Landschaften und gewachsenen Grünstrukturen stattdessen neuen Bauflächen weichen.
8.)	- Der neue Supermarkt würde zusammen mit dem bestehenden Umfeld - u.a. mit dem bestehenden Aldi-Supermarkt (circa 800 qm Nettoverkaufsfläche) und dem zukünftig wahrscheinlich anderweitig genutzten Edeka Supermarkt „Sorgatz“ (circa 500 qm Nettoverkaufsfläche) - zu einem neuen kfz-basierten Einkaufsmagneten mit über 3.000 Quadratmetern Nettoverkaufsfläche. Der bestehende kleinteilige Lebensmittel-Einzelhandel im Bereich der Burscheider Straße (hier über 1.000 qm) würde damit unter erheblichen ökonomischen Druck mit daraus resultierenden Leerständen geraten. Der Aufbau einer verbrauchernahen dezentralen Nahversorgung (s.a. Imbach, Hüscheid, Pattscheid) würde dadurch nicht erleichtert, sondern - im Gegenteil - erschwert. Dabei würden insbesondere ältere und immobilere Bevölkerungsgruppen benachteiligt (Prinzip der kfz-zentrierten langen KFZ-Wege anstatt Prinzip der kurzen Fußwege).

9.)	- Der neue Supermarkt würde zu einer ortsunverträglichen Zunahme der KFZ-Verkehre und -Belastungen nicht nur in den Bereichen Wuppertalstraße und Burscheider Straße führen. Durch die neu entstehenden Ziel- und Quell-Verkehre des Supermarktes ist zudem mit hinzukommenden Schleichwege-Verkehren über die Neukronenberger Straße, Zum Claashäuschen, Unterölbach/ Ölbachstraße, Atzenbacher Straße mit damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnens zu rechnen.
10.)	- Beeinträchtigt würden insoweit nicht nur die direkten Anwohner im Umfeld des Marktes. Es zeichnet sich ab, dass es zu deutlichen Überschreitungen der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommen wird. Vor diesem Hintergrund kann auch nicht nachvollzogen werden, wiewegen über dem Supermarkt nochmals weitere Wohnungen gebaut werden sollen.
11.)	<u>Des Weiteren wird es als bedenklich erachtet, dass:</u> - die ursprüngliche Auffassung der Bauverwaltung Leverkusen, den Standort Burscheider Straße zu favorisieren, nicht weiter verfolgt wurde,
12.)	- der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche als neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. „Autobahnen“ gleichsetzt,
13.)	- grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen sind,
14.)	- die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt hat,
15.)	- Die Stadt Leverkusen bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen würde; in dieser Hinsicht also nicht unbefangen sein dürfte,
16.)	- neuerdings eine Wohnbauplanung der „Alten Gärtnerei Zeidler“ und damit das Verlorengelassen der nahe liegenden Alternative forciert wird.
17.)	Bilanz: Für einen Mehrgewinn von rund + 400 qm Nettoverkaufsfläche am Standort Wuppertalstraße gegenüber dem Standort Burscheider Straße wird der Verlust von über 70.000 qm jetziger Außenbereichsfläche (innerörtlicher Grünzug) in Kauf genommen. Dieses Missverhältnis widerspricht dem Gebot einer „gerechten Abwägung“ zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Auch von daher ist das Vorhaben an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig zu qualifizieren.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung

siehe Stellungnahme **A**

zu 2.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum

siehe Stellungnahme **B**

zu 3.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange

siehe Stellungnahme **C**

zu 4.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden siehe Stellungnahme **D**

zu 5.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden siehe Stellungnahme **E**

zu 6.) Kaltluftschneise siehe Stellungnahme **F**

Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange siehe auch Stellungnahme **C**

zu 7.) Der dörfliche Charakter wird zerstört siehe Stellungnahme **G**

Entstehung von umfangreichen Innenbereichslagen siehe auch Stellungnahme **E**

zu 8.) Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit siehe Stellungnahme **H**

zu 9.) Ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme **I**

zu 10.) Lärmemissionen siehe Stellungnahme **J**

Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen ? siehe Stellungnahme **K**

zu 11.) Vorgelagerte Standortentscheidung siehe Stellungnahme **L**

zu 12.) Darstellung im neuen Landschaftsplan siehe Stellungnahme **M**

zu 13.) Fehler in der Eingriffsbilanzierung? siehe Stellungnahme **N**

zu 14.) Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung siehe Stellungnahme **O**

zu 15.): Stadt ist befangen siehe Stellungnahme **P**

zu 16.) Nachnutzung ehemaliges Gärtnereigrundstück siehe Stellungnahme **Q**

zu 17.) Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme **A**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 2

Ergänzend zum unter A1 aufgeführten Sammelschreiben der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen“ wurden in 97 Schreiben handschriftlich weitere Argumente genannt:

1. Das Vorhaben widerspricht dem FNP.

Edelbi	Hanne	Hüscheider Str. 87		51381	Leverkusen
Jacobs	Gisela	Ölbachstr. 7		51381	Leverkusen
Heinrichsohn	Theodor	Hüscheider Str. 25		51381	Leverkusen
Kötter-Röhl	Rita	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Hampel	Brigitte u. Bernhard	Atzlenbacher Str. 29		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Widerspruch FNP siehe Stellungnahme [B](#)

2. Alternative Standorte wurden nicht geprüft

Edelbi	Hanne	Hüscheider Str. 87		51381	Leverkusen
Schnitzler	Ralf	Burscheider Str. 154 E		51381	Leverkusen
Kreye	Johanna	Burscheider Str. 139		51381	Leverkusen
Klaas	Monika	Hüscheider Str. 19		51381	Leverkusen
Wirtz	U.	Zedernweg 1 a		51381	Leverkusen
Steffen	Alexander	Im Hederichsfeld 67		51379	Leverkusen
Schoele	C.	Burscheider Str. 22c		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Untersuchung Alternativstandorte siehe Stellungnahme [A](#)

3. Das Vorhaben löst zuviel Verkehr aus, die bestehenden Straßen sind schon überlastet.

Hoyer	Markus	Ewald-Röll-Str. 14		51381	Leverkusen
Röhl	Johanna	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Kötter-Röhl	Rita	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Röhl	Lisa	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Röhl	Jürgen	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Irlenbusch		Burscheider Str. 138		51381	Leverkusen
Willeke	Stefan	Obere Lindenstr. 14		51381	Leverkusen
Hedke	Katrin	Am Plattenbusch 82		51381	Leverkusen
Hummel	Katharina	Burscheider str. 7		51381	Leverkusen
Koch-Schulte	Christian	Platanenweg 14		51381	Leverkusen

Kinner	Volker u. Martina	Hüscneider Str. 65		51381	Leverkusen
Birk	K.-Th.	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Birk für die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umw		Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Howey	Gudrun	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Debald	Anja	Burscheider Str. 124		51381	Leverkusen
Vogelsang	Günter	Romberg 19		51381	Leverkusen
Ueberrück	Marlies	Akazienweg 9		51381	Leverkusen
Wolf	Udo	Burscheider Str. 91		51381	Leverkusen
Gessner	Thomas	Flabbenhäuschen 12		51381	Leverkusen
Büren-Linke	U.	Am Brungen 4		51381	Leverkusen
Linke	Rainer	Am Brungen 4		51381	Leverkusen
Salge	Dr. Stephanie	Am Köllerweg 5		51381	Leverkusen
Dittmar	Dirk	Atzlenbacher Str. 42		51381	Leverkusen
Holzer	Klaus u. Gisela	Am Falkenberg 11		51381	Leverkusen
Dr. Wolfrum	Peter	Domblick 17		51381	Leverkusen
Langel	Florian	Hüscneider Str. 99		51381	Leverkusen
Schmitt	Sascha	Pastor-Scheibler-Str. 15		51381	Leverkusen
Broch	Hugo	Zedernweg 4		51381	Leverkusen
Ripke	H.	Zedernweg 43		51381	Leverkusen
Overdeiyen	Ralf, Sylvia	Hüscneider Gärten 1		51381	Leverkusen
Löhdorf	M u. D	Hüscneider Str. 12		51381	Leverkusen
Fulle	Horst	Hüscneider Str. 95		51381	Leverkusen
von Laszewski	Marcus	Neukronenberger Str. 2 a		51381	Leverkusen
Vogelsang	Lore	Romberg 19		51381	Leverkusen
Salawa	Katharina	Hüscneider Str. 42		51381	Leverkusen
Leichter	Matthias	Am Piattenbusch 108		51381	Leverkusen
Heinrichsohn	Andrea	Hüscneider Str. 25		51381	Leverkusen
Schorn	Corinna	Neukronenberger Str. 9		51381	Leverkusen
Holz	Regine	Neukronenberger Str. 9		51381	Leverkusen
Alcézar	Amparo	Am Köllerweg 2		51381	Leverkusen
Kaufmann	Rolf	Blütenstr. 2		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme 

4. Durch den Verkehr sind Schulwege betroffen, eine ausreichende Verkehrssicherheit ist nicht gegeben.

Kinner	Volker u. Martina	Hüscneider Str. 65		51381	Leverkusen
Birk	K.-Th.	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Birk für die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umw		Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Dittmar	Dirk	Atzlenbacher Str. 42		51381	Leverkusen
Langel	Florian	Hüscneider Str. 99		51381	Leverkusen
Wirtz	U.	Zedernweg 1 a		51381	Leverkusen
Vukovic	Sascha u. Nicole	Burscheider Str. 154 b		51381	Leverkusen
Salawa	Katharina	Hüscneider Str. 42		51381	Leverkusen
Salge	Alexander	Am Köllerweg 5		51381	Leverkusen
Willeke	Jan	Ölbachstr. 28		51381	Leverkusen
Willeke	Stefan	Obere Lindenstr. 14		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Verkehrssicherheit siehe Stellungnahme 

5. Durch den Verkehr werden zusätzliche Emissionen (Lärm und Feinstaub) ausgelöst.

Howey	Gudrun	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Wolf	Udo	Burscheider Str. 91		51381	Leverkusen
Dittmar	Dirk	Atzlenbacher Str. 42		51381	Leverkusen
Heinrichsohn	Andrea	Hüscheider Str. 25		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Luftqualität siehe Stellungnahme 

Lärmemissionen siehe Stellungnahme 

6. Die bestehende Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend.

Griesel	Brigitte	Am Köllerweg 7		51381	Leverkusen
Birk	Hildegund,	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Debald	Anja	Burscheider Str. 124		51381	Leverkusen
Howey	Gisela	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Weyentahl	Ilona u. Holger	Am Plattenbusch 83		51381	Leverkusen
Langel	Florian	Hüscheider Str. 99		51381	Leverkusen
Ripke	H.	Zedernweg 43		51381	Leverkusen
Klaas	Monika	Hüscheider Str. 19		51381	Leverkusen
Overdeijn	Ralf, Sylvia	Hüscheider Gärten 1		51381	Leverkusen
KOPP	Norbert	Am Falkenberg 24		51381	Leverkusen
Liebetruth	Ilse	Zedernweg 9		51381	Leverkusen
Jansen	Silvia	Birkenweg 7		51381	Leverkusen
Schorn	Corinna	Neukronenberger Str. 9		51381	Leverkusen
Holz	Regine	Neukronenberger Str. 9		51381	Leverkusen
Rothart	Klaus	Burscheider Str. 213 c		51381	Leverkusen
Weyand	Elke	Akazienweg 12		51381	Leverkusen
Gomez	Marcos	Am Köllerweg 2		51381	Leverkusen
Salge	Alexander	Am Köllerweg 5		51381	Leverkusen
Willeke	Markus	Ölbachstr. 28		51381	Leverkusen
Böcker	Monika	Imbacher Weg 107		51381	Leverkusen
Lackmann	Dirk	Atzlenbacher Str. 14		51381	Leverkusen
Kannengießer	Irmgard	Hüscheider Str. 59		51381	Leverkusen
Röhl	Johanna	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Kötter-Röhl	Rita	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Zimpel	Monika	Wilhelm-Hastrich-Str. 8		51381	Leverkusen
Zimpel		Tannenweg 21		51381	Leverkusen
van den Bogaard	Marc	Imbacher Weg 45		51381	Leverkusen
Bavaric	Oliver	Ohmstr. 60		51145	Leverkusen
Grube	Brigitte und Klaus	Am Hofacker 8		51381	Leverkusen
Ferger	Gisela	Rosengarten 19		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend siehe Stellungnahme T

7. Der neue Lebensmittelmarkt produziert Leerstand im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Bergisch Neukirchen

Schnitzler	Ralf	Burscheider Str. 154 E	51381	Leverkusen
Hedke	Katrin	Am Plattenbusch 82	51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Leerstandsproblematik siehe Stellungnahme H

8. Das Vorhaben ist eine Verschandelung des Ortsbildes.

Schnitzler	Ralf	Burscheider Str. 154 E	51381	Leverkusen
Vogelsang	Günter	Romberg 19	51381	Leverkusen
Fischer	U.	Winkelweg 8	51381	Leverkusen
Ueberrück	Hans-Dieter	Akazienweg 9	51381	Leverkusen
Büren-Linke	U.	Am Brungen 4	51381	Leverkusen
Linke	Rainer	Am Brungen 4	51381	Leverkusen
Kunert	Bettina	Am Plattenbusch 84	51381	Leverkusen
Zegen	Annegret u. Veit	Zedernweg 2	51381	Leverkusen
Lensing	Harald	Burscheider Str. 161	51381	Leverkusen
Fulle	Horst	Hüscheider Str. 95	51381	Leverkusen
Jansen	Silvia	Birkenweg 7	51381	Leverkusen
Vogelsang	Lore	Romberg 19	51381	Leverkusen
Scheffels	S.	Am Plattenbusch 13	51381	Leverkusen
Schorn	Corinna	Neukronenberger Str. 9	51381	Leverkusen
Kellner	Rudolf	Olbachstr. 11 a	51381	Leverkusen
Kellner	Elisabeth	Ölbachstr. 11 a	51381	Leverkusen
Borchert	Daniela	Hüscheider Str. 16	51381	Leverkusen
Bruch	Jürgen	Am Arentzberg 36	51381	Leverkusen
Willeke	Jan	Ölbachstr. 28	51381	Leverkusen
Willeke	Stefan	Obere Lindenstr. 14	51381	Leverkusen
Hedke	Katrin	Am Plattenbusch 82	51381	Leverkusen
Glebke	Thorsten	Imbach 26a	51381	Leverkusen
Koch-Schulte	Christian	Platanenweg 14	51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Ortsbild siehe Stellungnahme U

9. Das Vorhaben vernichtet Grün

Birk	Hildegund,	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Schnitzler	Ralf	Burscheider Str. 154 E		51381	Leverkusen
Vogelsang	Günter	Romberg 19		51381	Leverkusen
Howey	Gisela	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Ueberrück	Marlies	Akazienweg 9		51381	Leverkusen
Ueberrück	Hans-Dieter	Akazienweg 9		51381	Leverkusen
Kunert	Bettina	Am Plattenbusch 84		51381	Leverkusen
Lensing	Harald	Burscheider Str. 161		51381	Leverkusen
Dellhofen	Klaus u. Renate	Zeppelinstr. 12		51373	Leverkusen
Lensing	Anna	Rennbaumstr. 124		51379	Leverkusen
Lensing	Lothar	Sandstr. 23		51381	Leverkusen
Lensing	Dennis	Gartenstr. 52		51379	Leverkusen
Jansen	Silvia	Birkenweg 7		51381	Leverkusen
Scheffels	S.	Am Plattenbusch 13		51381	Leverkusen
Heinrichsohn	Andrea	Hüscheider Str. 25		51381	Leverkusen
Rehfeld	Ingeborg	Htischeider Str. 71		51381	Leverkusen
Weyand	Elke	Akazienweg 12		51381	Leverkusen
Borchert	Daniela	Hüscheider Str. 16		51381	Leverkusen
Kaufmann	Rolf	Blütenstr. 2		51381	Leverkusen
Röhl	Johanna	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Röhl	Lisa	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Röhl	Jürgen	Ewald-Röll-Str. 10		51381	Leverkusen
Schmonsees	Ilse	H.Nörrenberg Str. 18		51381	Leverkusen
Willeke	Stefan	Obere Lindenstr. 14		51381	Leverkusen
Schröder	Dennis	Euskirchener Str. 40		50997	Köln
van den Bogaard	Marc	Imbacher Weg 45		51381	Leverkusen
Mayer	Ingrid	Richard-Wagner-Str. 23		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auswirkungen Schutzgut Grün und Landschaft siehe Stellungnahme 

10. Das Vorhaben vernichtet Artenvielfalt.

Esser	Heinz u. Margarete	Wuppertalstr. 83		51381	Leverkusen
Birk	Hildegund,	Birkenweg 3		51381	Leverkusen
Ueberrück	Marlies	Akazienweg 9		51381	Leverkusen
Paas	Gunter	Burscheider Str. 139		51381	Leverkusen
Schilling	Marlies	Wuppertalstr. 83		51381	Leverkusen
Langel	Florian	Hüscheider Str. 99		51381	Leverkusen
Overdeijyn	Ralf, Sylvia	Hüscheider Gärten 1		51381	Leverkusen
Lensing	Anna	Rennbaumstr. 124		51379	Leverkusen
Lensing	Dennis	Gartenstr. 52		51379	Leverkusen
Löhdorf	M u. D	Hüscheider Str. 12		51381	Leverkusen
Heinrichsohn	Theodor	Hüscheider Str. 25		51381	Leverkusen
Borchert	Daniela	Hüscheider Str. 16		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auswirkungen Schutzgut Tiere siehe Stellungnahme W

11. Der Eingriff und Ausgleich wurde falsch bewertet.

Schilling	Marlies	Wuppertalstr. 83		51381	Leverkusen
Salge	Andreas	Am Köllerweg 5		51381	Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz siehe Stellungnahme N

12. Das Vorhaben zerstört eine wichtige Frischluftschneise

Heinrichsohn	Theodor	Hüscneider Str. 25		51381	Leverkusen
--------------	---------	--------------------	--	-------	------------

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Kaltluftschneise siehe Stellungnahme F

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den ergänzenden Stellungnahmen 1 - 12 wird nicht gefolgt.

Ergänzend zum vorhergenannten Sammelschreiben der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen“ wurden in folgenden Fällen noch Schreiben angehängt:

1. : Ira Masuhr , Ewald-Röll-Str. 16, 51381 Leverkusen

Anlage: Weitere persönliche Widerspruchs-Gründe
Absender: Ira Masuhr, Ewald-Röll-Str. 16, 51381 Leverkusen

- 1) Das Verkehrsaufkommen ist bereits in den letzten Jahren vehement angestiegen, nicht nur zu den üblichen Stoßzeiten (u.a. auch bedingt durch den Aldi-Markt). Hinzu kommt, daß bei Staus auf der A1 die durch Bergisch Neukirchen führende Bundesstraße als Ausweichstrecke genutzt wird und es in diesen Zeiten u.U. zu Rückstaus Richtung Opladen bis zurück zur Evangelischen Kirche führt. Da in den nächsten Jahren mit weiteren Großbaustellen der A1/A3 einschl. Rheinbrücke zu rechnen ist, dürfte dies dann in Verbindung mit weiteren überdimensionierten Geschäftsansiedlungen und weiterer zusätzlicher Wohnbebauung endgültig zum Verkehrskollaps führen. Selbst heute ist es oft genug eine Geduldsprobe aus den anliegenden Straßen auf die Bundesstraße aufzufahren, vor allem als Linksabbieger.
- 2) Den ländlich, dörfliche Charakter, soweit er überhaupt noch vorhanden ist, halte ich für absolut schützenswert. Wenn er erst einmal zerstört ist, kann dies auch nie wieder rückgängig gemacht werden. Allein der Ausbau der B 232 vor einigen Jahrzehnten hat in Bergisch Neukirchen vieles unwiderbringlich zerstört. Von nachfolgenden Projekten, wie auch zuletzt die Bebauung der Wiesen hinter der Evangelischen Kirche, möchte ich hier erst gar weiter reden. Deshalb ist es umso wichtiger das noch vorhandene zu bewahren. Denn gerade dies ist der größte entscheidende Faktor für Lebensqualität. Wenn dies nicht mehr gegeben ist, dann ist auch dieser Stadtteil Leverkusens bei weitem nicht mehr so attraktiv wie er sich heute darstellt. Wo findet man noch eine solche Umgebung und Landschaft in der nahen und weiteren Umgebung.
- 3) Bislang konnte man sich in Bergisch Neukirchen mit allen Dingen des eigentlichen täglichen Bedarfs versorgen. Dies vor allem auch zu Fuß, da genügend "kleine" Geschäfte vorhanden sind. Ich denke nicht, daß jemand in diesem Stadtteil zieht und die Vorstellung hat, autofrei dort zu leben. Auch für ältere Menschen halte ich es nicht, für ideal über einem großen Supermarkt zu wohnen, wenn man Verkehrsaufkommen, Abgase, Lärmpegel, LKW-Anlieferungen etc. etc. in dem geplanten Szenario sich vorstellt.
- 4) Abschließend möchte ich noch erwähnen, daß ich es für wesentlich sinnvoller halte, endlich ein vernünftiges Konzept für die Wiedererweckung Opladens in Angriff zu nehmen. In den letzten Jahren war eigentlich nur der Niedergang eines vor langen Jahren einmal lebendigen Stadtteils (und noch davor als kreisfreie Stadt) zu verzeichnen. Es ist heute ein sehr trauriges Bild, wenn man doch noch einmal nach Opladen geht und sich dort umschaut. Hier wäre echter Handlungsbedarf. Aber ein weiterer großer Supermarkt in der Peripherie schafft keine Verbesserung, kein neues lebendiges Leben.

Datum: 27.05.2013

Ira Masuhr

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1) Verkehr siehe Stellungnahme ☐

2) Zerstörung dörflicher Charakter siehe Stellungnahme 

3) Versorgung und altengerechtes Wohnen siehe Stellungnahmen  + 

4)
Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Opladen ist nicht Gegenstand der Abwägungsentscheidung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II.

Tatsächlich wird mit großem personellen und finanziellen Aufwand an städtebaulichen Konzepten gearbeitet, die die zukünftige Entwicklung Opladens positiv gestalten sollen, z.B. die Planungen und baulichen Maßnahmen zur Neuen Bahnstadt Opladen und das Stadtentwicklungskonzept Opladen. Die Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Zentrum Opladen wurde am 16.02.2009 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Als Voraussetzung für den Beginn der Arbeiten wurde eine Entscheidung zur Frage der Gütergleisverlegung benannt. Nach der Entscheidung des Rates vom 17.10.2011 konnte noch in 2011 ein externes Gutachterbüro beauftragt werden. Unter umfangreicher Beteiligung der Fachöffentlichkeit und der Bürgerinnen und Bürger wurde in 2012 und 2013 ein Konzept erarbeitet. Das Stadtentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen soll Anfang 2014 dem Rat vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. : Gisela Weihert, Pastor-Scheibler Str. 17, 51381 Leverkusen

Alle Experten für Klimaforschung
waren sich bisher einig, daß die
Frischluftschneise unbedingt erhalten
bleiben muß, da sonst mit erheblichen
Veränderungen gerechnet werden muß.
Diese Schneise würde durch die
Bebauung des Edeka Ladens an dieser
Stelle unterbrochen.

Ein größerer Edeka Laden auf dem
Gelände der alten Jägersverei. Zister
wäre besser vertretbar.

G. Weihert

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Kaltluftschneise siehe Stellungnahme 

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Gabriele Treutel, Wuppertalstr. 13, 51381 Leverkusen

Weitere Anmerkung:

- 1.) Meine Wohnung befindet sich direkt gegenüber des Aldi Marktes. Schon jetzt ist die Verkehrslage auf der Wuppertalstrasse extrem. Zu Stoßzeiten ist es kaum möglich, die Strasse zu überqueren. Die Lärmbelästigung bis nach Geschäftsschluss enorm.
- 2.) Derzeit ist bis Höhe Aldi noch Tempo 50. Es ist keinerlei Verkehrsinsel auf der Strasse. Viele Kunden (Fußgänger) des Aldimarktes/ Edekamarktes überqueren die Strasse und laufen um ihr Leben. Mich wundert, dass bis dato noch kein Unfall passiert ist.
- 3.) Sollte ein größerer Edekamarkt gebaut werden und noch Einfamilienhäuser hinter dem Sportplatz, wird die Verkehrslage noch höher und riskanter und der Lärm noch größer.
- 4.) Auch der andauernde Stau beim Linksabbiegen von der Burscheiderstrasse zur Wuppertalstrasse wird sich erheblich verschlimmern. Schon jetzt gibt es teilweise erheblichen Rückstau. Sowohl in Richtung Wuppertalstrasse als auch morgens Richtung Kreisverkehr Opladen.

In diesem Sinne möchte ich hiermit Einspruch gegen weitere Bebauung und Bau des neuen Edeka Supermarktes einlegen.

Mit freundlichen Grüßen



(Gabriele Treutel)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1) Lärmemissionen und Verkehrszunahme siehe Stellungnahme  + 
- 2.) Verkehrssicherheit siehe Stellungnahme 
- 3.) Entstehung neuer Innenbereichslagen siehe Stellungnahme 
- 4.) Linksabbieger siehe Stellungnahme 

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4. Annette und Roland Hölzer, Hüscheider Straße. 70, 51381 Leverkusen

Ergänzung weiterer persönlicher Widerspruchs-Gründe zu Seite 1 und 2 unserer Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“ bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

Die wirklichen Beweggründe, die überhaupt zur Vorlage der Planungen geführt haben, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein Bauträger hat eine Wiese mitten in Berg. Neukirchen, die er bisher als Bauschuttlager nutzt. Nun möchte er diese bebauen.
- Leider geht das nicht, denn es besteht hier kein Baurecht.
- Also muss „öffentliches Interesse“ her zur Begründung der notwendigen Änderung im Flächennutzungsplan.
- Gut wenn man da mit der Schließung des ansässigen Edeka – Marktes drohen und danach den Bau des geplanten Riesensupermarktes als letzte Rettung der örtlichen Nahversorgung preisen kann.
- Mit den zusätzlich obendrauf gesetzten „altersgerechten Wohnungen“ ist die gemeinnützige Wohltätigkeit dann nicht mehr zu überbieten.

Die seither erfolgten durchsichtigen Manöver, um Entscheider aus Rat und Verwaltung für dieses Vorhaben mit ins Boot zu holen, sind absolut filmreif und in vielen Heimatfilmen karikiert worden, wo am Ende die junge Sennerin zusammen mit ihrem Jugendfreund das Riesenhotel auf der Alm verhindert.

Für Berg. Neukirchen gilt nach wie vor:

- 1.) 1. Der geplante Riesensupermarkt ist für die Nahversorgung völlig überflüssig, weil es realistische Alternativen gibt.
- 2.) 2. Altengerechtes Wohnen geht an anderer Stelle viel besser.
- 3.) 3. Der drohende Flächenfraß ist durch nichts zu rechtfertigen und politisch absolut von gestern.

- 4.) Im Verfahren zur Aufstellung des seit 2006 gültigen Flächennutzungsplanes haben sich viele betroffene Bürgerinnen und Bürger überaus konstruktiv mit den zunächst vorgestellten „Suchflächen“ beschäftigt und sind dann unter anderem zu dem Ergebnis gekommen, dass Bergisch Neukirchen keine künstlich geschaffene Mitte braucht, dass die Nahversorgung durch den Einzelhandel gut ist und dass zusätzlicher Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden soll. Trotzdem wurden am Ende doch einige Flächen noch in Baugebiet umgewandelt, aber mit dem ausdrücklichen Versprechen aus Politik und Verwaltung, man habe jetzt für viele Jahre Planungssicherheit. Man müsse nicht mehr dauernd den bestehenden Flächennutzungsplan für Bauvorhaben ändern, da man jetzt genügend „Reserveflächen“ ausgewiesen habe und ein Zugriff auf weitere Grünflächen überflüssig sei.

- 5.) **Mit der vorliegenden Planung werden, wie übrigens auch durch den Entwurf zum neuen Landschaftsplan, alle damals am Verfahren beteiligten Bürger verhöhnt und für dumm verkauft.**

Wahrscheinlich fühlt man sich in der Politik durch das scheinbar reibungslose Genehmigungsverfahren für den Aldi-Markt und die neuen Tennisplätze in dieser Vorgehensweise ermutigt.

Die zunächst rechtsfehlerhafte Genehmigung wurde nach Einspruch aus der Nachbarschaft einerseits nachgebessert, andererseits wurde auch hier unzulässiger Weise ein Teilbereich bebaut, der im Außenbereich lag.

Am 03.09.2010 haben die Fachleute aus der Verwaltung in ihrem Beschlussentwurf für die Politik folgende Kernaussage zur neuen Supermarktplanung gemacht:

Der Antrag für den Standort „Burscheider Straße“ wird weiterverfolgt und der Antrag für den Standort „Wuppertalstraße“ ist abzulehnen.

6.)

In der Ratssitzung am 04.10.2010 ist die Ratsmehrheit einfach über dieses klare Votum hinweggegangen und hat es damit versäumt, eine mögliche Alternative an der Burscheider Straße ernsthaft zu prüfen und weiter zu verfolgen.

Leider wird auch das Thema Denkmalschutz in der aktuellen Stellungnahme der Verwaltung nur ganz kurz angesprochen und die ablehnende Haltung der unteren Denkmalbehörde kommt dort in keiner Weise zum Ausdruck.

7.)

Denkmalgeschützte Fachwerkbauten und der Obstanbau in der „Bergischen Obstkammer“ sind in Bergisch Neukirchen untrennbar miteinander verbunden. Auf diesen Umstand weist die Stadt Leverkusen auf einer Tafel am Haus Burscheider Str. 110 sogar selbst ausdrücklich hin.

Obstgärten und die Nebengebäude, wie sie in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet noch existieren, gehören unverzichtbar zu den Fachwerkhäusern an dieser Stelle.

In einer Broschüre des LVR-Netzwerk Umwelt und der Biologischen Stationen im Rheinland mit dem Titel „Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland vom Aussterben bedroht“ aus dem Jahr 2010 wird auf den Seiten 22 bis 24 im Kapitel „Die Bergische Obstkammer“ die kulturhistorische Bedeutung gerade von Bergisch Neukirchen im Zusammenhang mit Obstanbau und Verarbeitung beschrieben.

Zu Hochzeiten gab es hier acht Krautpressen von denen die Gebäude der „Ältesten rheinischen Apfelkraut-Fabrik“ (ehemals Familie Wirtz) im Ortskern heute noch bestehen. Leider wurde die optische Wirkung dieser denkmalgeschützten Gruppe durch davor gestellte Neubauten massiv beeinträchtigt.

Der an der Wuppertalstraße beginnende Grünzug ist die letzte Fläche im Ortskern von Bergisch Neukirchen, die den Bezug von Obstgärten und Fachwerkgebäuden noch erahnen lässt. Der geplante Gebäudekomplex würde die Wirkung der noch verbliebenen benachbarten Denkmäler aus vielen Blickwinkeln heraus völlig zunichte machen.

Solche Bedenken und der kulturhistorische Bezug zur Entwicklung von Bergisch Neukirchen spielen bei der Stadt Leverkusen offensichtlich keine Rolle, die Fachleute der Denkmalbehörde finden kein Gehör.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist auch, dass Besitzer und Mieter von denkmalgeschützten Gebäuden zunehmend verunsichert und auch entmutigt werden in ihrem Bestreben, die Häuser und Gärten zu erhalten und zu pflegen. Es ist einem Denkmaleigner kaum zu vermitteln, dass er sich bei seinen neuen Fenstern an den vorgegebenen Neigungswinkel der Sprossen halten muss, während in unmittelbarer Nachbarschaft riesige Neubauten entstehen, die am Ende das Denkmal als unpassenden Störfaktor erscheinen lassen. Dafür gibt es in Leverkusen leider schon viel zu viele Beispiele.

In einem solchen Umfeld verlieren denkmalgeschützte Bauten drastisch an Wert, potentielle Käufer werden abgeschreckt und oft droht der Verfall.

Dies alles kann keinesfalls im Sinne der Denkmalpflege sein.

Abschließend Einsprüche gegen formale Fehler im Verfahren:

8.)

- Die Einladung zur „Bürgerinformationsveranstaltung – Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durch Herrn Schiefer vom 02.11.2010 war in der Überschrift nicht korrekt formuliert, so dass man nicht davon ausgehen musste, dass es sich bei der Veranstaltung um die „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ handelt. Auf diesen Umstand wurde von einigen Bürgern im Verlauf der Veranstaltung hingewiesen. Hinweis in der Niederschrift fehlt.

9.)

- Das Protokoll dieser Veranstaltung wurde von Frau Göckemeyer geschrieben, die für die Planer des Supermarktes arbeitet. Die Niederschrift wurde dann aber von Herrn Gruchmann unterzeichnet.

10.)

- Die Niederschrift gibt inhaltlich nicht korrekt den Verlauf der Veranstaltung wieder. Beiträge, die das Projekt ablehnen, waren deutlich in der Überzahl. Wesentliche Einwände werden in der Niederschrift verschwiegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Nahversorgung ausreichend siehe Stellungnahme T
- 2.) Warum hier altengerechtes Wohnen? siehe Stellungnahme K
- 3.) Entstehung von Innenbereichslagen siehe Stellungnahme E
- 4.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B
- 5.) Darstellung im neuen Landschaftsplan siehe Stellungnahme B
- 6.) vorgelagerte Standortentscheidung siehe Stellungnahme L
- 7.) Denkmalpflege und Obstgärten

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine Senke, die zu keinem Zeitpunkt wasserführend ist. Die Flächen werden heute als Garten-, Böschung- und Wiesenflächen genutzt. Bei den Gartenflächen sind Rasen, Ziergehölze u.a. vorhanden. Die Böschungsbereiche weisen Gehölzbewuchs auf. Auf den Wiesenflächen finden sich die typischen Fettgräser und an den weniger genutzten Stellen auch Brennesselbereiche. Hochwertige Biotopflächen wie Obstwiesen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet besteht in den gärtnerisch genutzten Bereichen aus Obstgehölzen, Nadelgehölzen und Ziersträuchern. Die Extensivrasenflächen bestehen aus den typischen Gräsern für Fettwiesen, in den Randbereichen mit Brennesseln durchsetzt. In den Gebüscheflächen finden sich hauptsächlich *Corylus* (Haselnuss) und *Salix* (Weiden). Auf der Brache haben sich großflächig *Buddleia* (Schmetterlingsflieder) angesiedelt. Hier ist teilweise auch Raum für spontane Entwicklungen gegeben.

Das nicht vorhanden sein von Obstwiesen wird auch im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum VEP 19/II dokumentiert. Der Zusammenhang von Fachwerkhäusern, Nebengebäuden und Obstgärten ist damit heute auch nicht eindeutig von der Wuppertalstraße aus gegeben.

Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m für die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße bleibt aber weiterhin gewährleistet, dass das genannte Ensemble mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.

Zusätzlich greift das Bebauungskonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäude sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld einfügen.

Aufgrund der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens, dem verbleibenden Abstand zu den Denkmälern und den Vorzügen des Standortes bezogen auf die Stärkung der Nahversorgung und der Verkehrserschließung ist damit die Realisierung des Vorhabens und die mögliche Einschränkung der Sichtbeziehung vertretbar.

Dörflicher Charakter siehe auch Stellungnahme G

8.) ,9.) und 10.) : Die Beteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Niederschrift der Bürgerinformationsveranstaltung stellt den tatsächlichen Verlauf dar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5. Gabriele Charl, Im Friedenstal 6, 51374 Leverkusen

1.)

a1)

490

den Kundenwünschen zu ent-
sprechen - Edeka - teils unge-
nützt und halbherzig -
Sein Kundenklientel sind
hauptsächlich die noch älteren
Menschen, ich bin 67 + mit Rad
und Auto ausgestattet.
Soweit vorhanden gibt es einen
Service, Ware nach Hause zu
bringen - Gut!

Die beiden nächstgelegenen Discounter
Aldi Wuppertalstraße { in
Edeka Pommersstr. } Luftlinie
mit Hilfe von Verkehrs-
mitteln gut zu erreichen.

2.)

(2) zu Punkt 2

Beim Entstehen des Aldi Marktes
hat sich mir, neben der Frage
umgedreht.

2.)

Vergleichung der Landschaft:
Das ist mal, wie bekannt, allge-
mein ein gutes Thema.

Auch dieser „Süßen“ erweist uns
auch beim Spaziergang, diese
grüne Oase.

3.)

Ob welche mich heftig gegen
unwürdige Bebauung, erhöhtes
Verkehrsaufkommen.

Kurze Wege sind hilfreich für
die Menschen, die sie brauchen
Hilfsangebote möglich, auch
Nachbarschaft.

Die kurzen Wege zum Bäcker z. B.
werden speziell von jüngeren,
„dynamischen“ Autofahrern im
SUV Geländewagen genutzt.
mehr Bäckerei-Wille!

Danke für Ihren Einsatz, Frau Dr. Stephanie
Salze

Freundliches Auf
Gabriel Lae

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nahversorgung ausreichend siehe Stellungnahme ☒

2.) Auswirkungen auf Grün und Landschaft siehe Stellungnahme ☒

3.) erhöhtes Verkehrsaufkommen siehe Stellungnahme ☐

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6. Rolf Brauer, Wuppertalstr. 28, 51381 Leverkusen

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister , Fachbereich 61 „ Stadtplanung
und Bauaufsicht “

Leverkusen , d. 13.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren ,

- 1.) In Ergänzung zu beigefügtem Schreiben , möchte ich Sie dringend bitten ,
dass der in einem aufwendigen Planwerkstattverfahren erarbeitete
Flächennutzungsplan aus 2006 , der den Vorstellungen der überwiegenden
Mehrheit der Bürger wiedergibt , beibehalten wird .
Berg.Neukirchen braucht keinen Supermarkt in dieser Größenordnung und vor
allen Dingen nicht an dieser Stelle ! Die Nahversorgung ist auch in Zukunft
gesichert .
- 2.) Ich bin deshalb gegen eine Bebauung dieses für Natur und Klima wichtigen
Gebietes , welches auch die **Hüscheider Gärten und Hüscheider Str.** , die
ja dann auch zur Bebauung freigegeben werden (oder schon sind !) betrifft .
- 3.) Zusätzlich wäre eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und Lärms zu
erwarten .
- 4.) Ich bin nicht gegen einen **maßvoll vergrößerten** EDEKA - Laden , aber
nicht an dieser Stelle .
Das " Zeidler-Gelände " wäre für einen Neubau wesentlich geeigneter und
wurde ja auch von der Verwaltung favorisiert ! Die Argumente mit denen
dieser Standort abgelehnt wurde , ist für mich nicht nachvollziehbar .
- 5.) Es ist schon sehr befremdlich , dass offensichtlich Investor- und
Architekteninteressen nachgegeben wurde .
Hier zeigt sich mal wieder , wie Bürger , denen man vorgaukelt sie an der
Planung ihres Ortes zu beteiligen , verschaukelt werden . Man muss sich
deshalb nicht wundern , wenn solche Machenschaften zu Politikverdrossenheit
führt .
- 6.) Gerade in Bezug auf die stark zunehmenden Niederschläge durch die
Klimaveränderung , sollte auf weitere **unnötige Versiegelung** von
Grünflächen verzichtet werden .
Ich hoffe mit diesen Argumenten , Sie zum Umdenken zu bewegen .

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Brauer

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Widerspruch FNP siehe Stellungnahme **B**
- 2.) Nahversorgung ausreichend siehe Stellungnahme **T**
- 3.) Auswirkungen Umwelt siehe Stellungnahme **C** + **E**
- 4.) Zunahme Verkehr und Lärm siehe Stellungnahmen **I** + **J**
- 5.) Standortentscheidung siehe Stellungnahme **A**
- 6.) Versiegelung siehe Stellungnahme **D**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7. Barbara Mür, Hüscneider Str. 54, 51381 Leverkusen

Hüscheid, den 5.5.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1.) Als mein Mann und ich uns im Jahre 1977 entschlossen, ein ruinöses denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in Hüscheid zu erwerben und in jahrelanger Arbeit zu restaurieren, war der ländliche bergische Charakter der Hauptgrund. Bis heute genießen wir und zahlreiche Besucher mit uns diesen natürlichen Charakter, vor allem auch die „grüne Lunge“, die uns mit zunehmendem Alter eine Wohltat bedeutet.
- 2.) Wir können uns nicht vorstellen, daß dieses natürliche Geschenk zugunsten von Verkaufsfächen, die wir für völlig überflüssig halten, geopfert werden soll.
- 3.) Wir lehnen das Vorhaben ab.

Mit freundlichem Gruß



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme **A**
- 2.) Luftqualität siehe Stellungnahme **S**
- 3.) Nahversorgung ausreichend siehe Stellungnahme **T**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8. Eberhard Kreye, Burscheider Str. 139, 51381 Leverkusen

Eberhard Kreye
Burscheider Str. 139
51381 Leverkusen

Lev., den 10. Mai 2013

An die Stadt Leverkusen
Oberbürgermeister Fachbereich 61
„Stadtplanung und Bauaufsicht“
Elberfelder Haus, Hauptstraße 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Betreff: Supermarkt Neubau in Bergisch Neukirchen

- 1.) Sehr geehrte Damen und Herren, ich kann nicht verstehen, dass seit Jahren über einen Neubau eines Supermarktes gestritten und diskutiert wird angesichts der üppigen Versorgung, die in Bergisch Neukirchen vorhanden ist. Dafür eine ökologisch bedeutsame und wichtige Grünzone zu opfern, erscheint mir unverantwortlich. Wer –
- 2.) zumal als Politiker – die globalen Probleme und ihre Zusammenhänge noch nicht verstanden hat und immer noch meint, wir müssten unseren Kindern und Enkeln üppig gefüllte Einkaufsregale, überlastete Straßen und zugepflasterte Garagenzufahrten hinterlassen, der sollte sein Mandat zurückgeben!
- 3.)
- 4.) Meine Frau und ich sind vor etwa zwei Jahren als Rentner nach Leverkusen zugezogen. Wir sind vollauf zufrieden mit dem hiesigen Angebot und sehen mit Schrecken einer weiteren Bebauung der herrlichen Grünflächen entgegen. Wir erfreuen uns an Bussarden und Milanen, an den Rehen und Hasen, die hinter unserem Haus zu beobachten sind, an den vielen Obstwiesen und Pferden in Hüscheid und protestieren gegen Investorenwillkür und Planungswut. Warum versuchen Sie nicht, Bergisch Neukirchen zu einem attraktiven Naherholungsgebiet zu gestalten, da es hier viele schöne Fachwerkhäuser und herrliche Wanderwege gibt. Ein neuer, großer Supermarkt würde die L 291 noch mehr zu einer lauten und unzumutbaren Verkehrsader machen! Ich kenne keinen Friedhof und keine Kirche in einer Stadt oder Gemeinde, wo wochentags so viele Schwerlastzüge vorbei donnern!
- 5.) Wir bitten also, Ihre Pläne noch einmal zu überdenken und Ihrer Verantwortung der Natur und den Menschen gegenüber gerecht zu werden!

Mit freundlichen Grüßen

Eberhard Kreye

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Nahversorgung ausreichend Stellungnahme **T**
- 2.) Ökologisch bedeutende Grünzone siehe Stellungnahmen **V+G**
- 3.) Zunahme Verkehr und Lärm siehe Stellungnahmen **I**
- 4.) Schutzgut Tiere siehe Stellungnahme **W**
- 5.) Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme **A**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

9. Dietrich Hermeling, Imbacher Weg 100, 51381 Leverkusen

Nachfolgend weitere persönliche Widerspruchs-Gründe:

Seite 3 von 3

• Zur Vorlage Nr. 1995/2013, vom 31.1.2013, dort ...

- 1.) ... Seite 2, 3. Abs.: Der unter engagierter Mitwirkung der Bürger von Berg. Neukirchen entstandene Flächennutzungsplan von 2006 mit einer Laufzeit bis 2020 ist ein Konsens zwischen den Bürgern und der Politik. Er ist rechtsverbindlich. Es ist den vielen seinerzeit mitgestaltenden Bürgern nicht vermittelbar, dass nunmehr dieser Konsens unter Minimalst-Bürgerbeteiligung durch die Politik zugunsten eines Investors gekippt werden soll. Dieser Investor (in Zusammenarbeit mit beauftragtem Planungsbüro) wiederum lässt die Handelnden der Stadt Leverkusen recht hilflos erscheinen, weil es ihm gelingt, der Stadt Leverkusen ein Konzept für die Versorgungsfunktion in Bergisch Neukirchen schmackhaft zu machen, für das kein Bedarf besteht. Dies vor dem Hintergrund, dass die Stadt Leverkusen die Versorgungssituation nach Verabschiedung des Flächennutzungsplans (2006) noch als gut darstellte und darüber hinaus zusätzlich noch die Baugenehmigung für ALDI/Wuppertalstraße erteilte. Bereits dies war ein massiver Eingriff in den Konsens und gleichzeitig die von den Bürgern längst befürchtete strategische Vorbereitung für die Bebauung der Wuppertalstraße ab ALDI bis Kreuzung. Der jetzt gestellte Bauantrag »Supermarkt Bergisch Neukirchen« bestätigt die Befürchtungen der Bürger eindeutig. Zu erwähnen sei noch die als optische Zumutung empfundene Standard-Bauweise von ALDI für ländlichen Bereich.

- 3.) ... Seite 2, zu A): Das durch den Investor zu erstellende Fachgutachten ist ein sog. Partei-Gutachten und hat nicht den Status der Neutralität. Bei einer gerichtlichen Bewertung der Situation hätte dieses Gutachten wenig oder kein Gewicht.

- 4.) ... Seite 3, zu »Begründung«: Dem Bürger erschließt sich absolut nicht, dass das unter dem Stichwort »Supermarkt Bergisch Neukirchen« geplante Bauvorhaben zusätzlich 4 Wohnhäuser beinhaltet, die das Gesamtvolumen der Baukörper Supermarkt plus Häuser geschätzt verdoppelt. Diese Häuser haben auch nichts zu tun mit einer in den Vordergrund gestellten geplanten »Lebensmittelbezogenen Erweiterung des Angebots im Ortsteil Bergisch Neukirchen«. Von der Politik werden diese als altengerechte Wohnhäuser deklariert und sind zudem als »Zückerchen« (Wortlaut CDU) für die Akzeptanz des Gesamt-Projekt gedacht. Es wird einleuchten, dass es nicht erbrebenswert ist, im äußerst verkehrsreichen und lauten Kreuzungsbereich von Bergisch Neukirchen seinen Lebensabend zu verbringen. Nutzen bringt dies nur dem Investor und dem Planungsbüro.

• Zur Vorlage VEP Nr. V 19/II vom 17.1.2013, Begründung, dort ...

... Seite 12, 7.: Auswirkungen der Planung und Abwägung

- 5.) Vor diesem Hintergrund ist allerdings leicht erklärbar, warum der Alternativ-Platz »Alte Gärtnerei Zeidler« nicht zum Zuge kam, zudem völlig negiert wurde. Hier hätte zwar durchaus ein vergrößerter Supermarkt realisiert werden können, zudem im Baubestand ohne Neuflächenbeanspruchung. Allerdings hätte es Schwierigkeiten ergeben, auch noch die geplanten 4 Häuser unterzubringen. Diese 4 Wohnhäuser haben, wie bereits erwähnt, mit dem Supermarkt nichts zu tun, sind also absolut entbehrlich. Sie entsprechen nur der Planung des Investors.

- 6.) Da die Stadt und der Investor größtenteils Eigentümer der zu bebauenden Flächen an der Wuppertalstraße sind, entsteht hier ein Konflikt, die die neutrale Abwägung stark beeinträchtigt:
– Die Stadt kommt durch Flächenverkauf zu Einnahmen und verliert dadurch die neutrale Betrachtungsweise bei der Abwägung.

- 7.) – Investor und Planungsbüro haben vorrangig ein hohes wirtschaftliches Interesse an Realisierung und Vermarktung des Bauvorhabens an der Wuppertalstraße wegen des dort größeren Bauvolumens (mit Wohnhäusern) im Gegensatz zum Grundstück »Alte Gärtnerei Zeidler«, Burscheider Straße.
Das Planungsbüro versucht mit gestreuten Zeitungsveröffentlichungen unter Fortlassung wesentlicher Fakten das Gebiet an der Wuppertalstraße zu idealisieren und den Bürgern vorzugaukeln: Wenn dort gebaut wird, ist das Hinterland zu, nicht mehr erreichbar, jegliche Bebauung ausgeschlossen ...
welch ein tolles Märchen.

Erkennbar ausgeschlossen wird hier jeglicher Bürgerwille zugunsten des Gewinnstrebens eines einzelnen Investors/Planungsbüros ... gegen den erklärten Willen von über 1.200 Bürgern aus dem kleinen Bergisch Neukirchen ... dagegen lege ich Widerspruch ein.

Aus vorgenannten Gründen gehören Abwägung und insbesondere Gutachten in neutrale Hände.

- 8.) WIDERSPRUCH/ANTRAG: Die Realisation des Supermarkts plus der zusätzlichen Wohnhäuser an der Wuppertalstraße ist aus vorgetragenen Gründen in der vorgelegten Form abzulehnen. Die Politik möge über einen alternativen Standort nur für den etwas vergrößerten Supermarkt nachdenken. Vorschläge wurden vor geraumer Zeit bereits gemacht.

Dietrich Hermeling



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Nahversorgung ausreichend Stellungnahme T
- 2.) Ökologisch bedeutende Grünzone siehe Stellungnahmen V+C
- 3.) Finanzierung Gutachten: Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Planungskosten und die notwendigen Gutachten regelmäßig vom Investor finanziert. Die Auswahl der Gutachter und die Prüfung der Gutachten erfolgt jeweils in enger Abstimmung mit bzw. durch die unterschiedlichen Fachbereiche der Stadtverwaltung.
- 4.) Altengerechtes Wohnen: warum hier? siehe Stellungnahme K
- 5.) Standortentscheidung siehe Stellungnahme A
- 6.) Stadt ist befangen siehe Stellungnahme P
- 7.) Entstehung von Innenbereichslagen siehe Stellungnahme E
- 8.) Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

10. Svenja Mebus, Burscheider Str. 96, 51381 Leverkusen

Zu den oben genannten Gründen möchte ich weitere Bedenken ergänzen.

- 1.) Der geplante Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Grundschule, mehrerer Kindergärten und des Turnvereins. Die Angebote dieser Einrichtungen gehen über den ganzen Tag und die Wuppertalstraße ist dadurch von Fußgängern, insbesondere Kindern, stark genutzt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird der Schulweg unnötig gefährlicher.
- 2.) Zudem ist die Kreuzung Burscheiderstraße / Wuppertalstraße jetzt schon überlastet. Der Rückstau an der Kreuzung (von Opladen kommend) reicht auch ohne Supermarkt nachmittags fast bis zur Neukronenberger Straße. Zu ergänzen ist noch, dass die Burscheider Str. vermehrt als Ausweichstraße bei Staus auf den nahen Autobahnen (A1, A3) genutzt wird. Dies ist für eine „Dorfstraße“ ohnehin schon zu viel.
- 3.) Zu den oben genannten Gründen zur Natur möchte ich aktuelle Beobachtungen ergänzen. So sind an dem geplanten Standort seit einigen Monaten vermehrt Greifvögel und andere dort nistende Vögel (z.B. mehrere Eichelhäher) zu sehen.
- 4.) Als regelmäßige Käuferin im aktuellen Supermarkt möchte ich noch hinzufügen, dass ich bisher noch keine Produkte vermisst habe und der Meinung bin, dass ein größerer Markt keinen notwendigen Mehrwert hat.

Mit freundlichen Grüßen
S. Mebus

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Verkehrssicherheit siehe Stellungnahme **R**
- 2.) Ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme **I**
- 3.) Schutzgut Tiere siehe Stellungnahme **W**
- 4.) Versorgung ausreichend siehe Stellungnahme **T**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 4: Roland Starker, Theodor Heuss Ring 34, 51377 Leverkusen

Roland Starker
Theodor-Heuss-Ring 34
51377 Leverkusen

An
Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich 61
„Stadtplanung und Bauaufsicht“
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

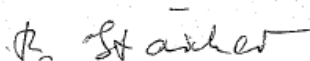
Leverkusen, 12.05.2013

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Wuppertalstraße
bzw. dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. V19/11
"Supermarkt Bergisch Neukirchen" (gemäß Vorlagen 1995/2013 + 1982/2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1.) durch die Bebauung des Freigeländes Wuppertalstr. mit einem Supermarkt plus Wohnungen würde ökologisch wertvolle Fläche verloren gehen. Gerade für das Leverkusener Klima mit zwei stark befahrenen Autobahnen durchs Stadtgebiet ist der Erhalt von Frischluftschneisen außerordentlich wichtig.
- 2.) Warum der Supermarkt durch die Kombination mit altengerechten Wohnungen punkten soll, erschließt sich mir mit meinen 81 Jahren in keinsten Weise.
- 3.) Ich möchte alles andere als auf einem riesigen versiegelten Gelände wohnen, in den frühen Morgenstunden durch anliefernde LKWs geweckt werden und den ganzen Tag über den Verkehr von über 1.000 Kunden aushalten.

Mit freundlichem Gruß



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Abwägung der Umweltbelange siehe Stellungnahme **C**
Kaltluftschneise siehe Stellungnahme **F**
- 2.) Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen ? siehe Stellungnahme **K**
- 3.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden siehe Stellungnahme **D**
Lärmemissionen siehe Stellungnahme **J**
ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme **I**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 5: Michael Radke , Neukronenberger Str. 12, 51381 Leverkusen

Michael Radke
Neukronenberger Str. 12
51381 Leverkusen

An
Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich 61
„Stadtplanung und Bauaufsicht“
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Leverkusen, 06.Mai 2013

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Wuppertalstraße
bzw. dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. V19/11
"Supermarkt Bergisch Neukirchen" (gemäß Vorlagen 1995/2013 + 1982/2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1.) das Bauvorhaben Supermarkt Wuppertalstr. läuft dem bestehenden Flächennutzungsplan zu wider. Es handelt sich um ein Außenbereichsvorhaben mit gravierenden negativen Folgen für Landschaft, Natur, Stadtbild und Verkehr.
- 2.) Aus Sicht eines Nahversorgungskonzepts ist der Neubau eines Supermarktes völlig entbehrlich. Bei der letzten Erhebung der Stadt Leverkusen, im Jahr 2007, wurde die Nahversorgung in Bergisch Neukirchen als völlig ausreichend erachtet. Seitdem ist noch ein Aldi-Markt mit rund 800 qm Verkaufsfläche hinzugekommen. Es besteht daher keinerlei Bedarf für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des bisherigen Lebensmittelmarktes. Unberücksichtigt bei dieser Bedarfsbemessung ist außerdem der Umstand, dass auf ganz Leverkusen bezogen eher von einer Über- als von einer Unterversorgung gesprochen werden muss. Ein Großteil der Bevölkerung - auch in Bergisch Neukirchen - ist berufstätig. Egal von wo aus (Bahnhof, Autobahn, anderer Stadtteil) man nach Bergisch Neukirchen fährt, passiert man mehrere Lebensmittelversorger (Netto Quettinger Str., Edeka Pommernstr., Aldi, Lidl Bonner Str., Aldi, Lidl, Penny in Burscheid, Lidl in Balken - um nur einige Beispiele zu nennen). Somit kann und wird ein Großteil des Bedarf bereits auf der Fahrt von der Arbeit nach Hause gedeckt. Genauso unberücksichtigt ist der gesellschaftliche Trend zum Onlinehandel. Auch im Lebensmittelbereich wird sich hier insbesondere unter demografischen Gesichtspunkten ein Wandel vollziehen; geringere alters-/gesundheitsbedingte Mobilität - mehr Onlinehandel. Die aktuelle Versorgungssituation in Bergisch Neukirchen rechtfertigt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft.
- 3.)

- 4.) Darüber hinaus ist für ein Außenbereichsvorhaben eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten vorgeschaltet. Dies ist hier unterblieben. Wenn man die Verkaufsfläche trotz gegenteiligen Bedarfs erhöhen möchte, wäre ein Umbau, unter Umständen mit Aufstockung des bisherigen Marktgebäudes, ein unter allen Gesichtspunkten wesentlich verträglicherer Schritt. Außerdem wäre z.B. das „ehemalige Zeidler-Gelände“ ein Alternativstandort im Innenbereich. Hier von einer anderen Verkehrssituation auszugehen, ist hahnnebühren. Die Wuppertalstr. ist genauso Hauptverkehrsader wie die Burscheider Straße. Beide Grundstücke liegen im Einflussbereich der stark frequentierten Kreuzung Burscheider Str. / Wuppertalstr., das Grundstück Wuppertalstr. sogar noch näher an der Kreuzung mit entsprechend negativen Folgen für den Verkehrsfluss.
- 5.)

- 6.) Weiterhin würde durch den geplanten Neubau an der Wuppertalstr., in unmittelbarer Nähe zu mehreren denkmalgeschützten (Fachwerk)-Gebäuden, das Erscheinungsbild von Bergisch Neukirchen stark negativ verändert. Der jetzige, in Teilen noch dörfliche Charakter ginge für immer verloren. Das Bauvorhaben ist insofern nach meinem Empfinden nicht mit Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde ist unterblieben.
- 7.)

- 8.) Ein weiterer Grund gegen eine Bebauung des ins Auge gefaßten Grundstücks ist der Umstand, dass damit der vorhandene Grünzug abgeschlossen würde. Grundlegende stadtklimatische Ausgleichsfunktionen dieser Frischluftschneise hinsichtlich Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss würden behindert bis aufgehoben.

- 9.) Aus verkehrspolitischen Erwägungen sind weitere Neubauten in Bergisch Neukirchen, egal ob Wohn- oder Gewerbebebauung, grundsätzlich abzulehnen. Es muss im Gegenteil alles unternommen werden, weiteren Verkehr zu verhindern. Jeden Morgen kann man auf der Burscheider Str. den Verkehrskollaps erleben, Stau vom Kreisverkehr Rennbaumstr. in Opladen bis hoch nach Bergisch Neukirchen, teils über die Kreuzung Wuppertalstr. hinaus. Auch die momentan zu Testzwecken aufgebaute Dosierungsampel Stauffenbergstraße/Pommernstraße hat keine wesentliche Änderung erbracht. Nachmittags nicht selten das Gegenstück, Stau von Opladen bis hoch zur Kreuzung Burscheider Str./Wuppertalstr., vor allem bedingt durch viele Linksabbieger in Richtung Leichlingen. Dies würde sich durch einen großen Edeka in unmittelbarer Kreuzungslage an der Wuppertalstr. weiter verschärfen. Als Folge der regelmäßigen Staus werden Wohngebiete trotz bestehender Verkehrsverbote durchfahren. Ich als Anwohner der Neukronenberger Str. werde täglich durch rund 1000 Fahrzeuge belastet, wie städtische Zählungen ergeben haben. Und das, obwohl der nördliche Teil der Neukronenberger Str. als Sackgasse ausgeschildert ist. Aber das Durchfahrtsverbot im Tal wird insbesondere zu Stauzeiten massenhaft mißachtet. Ähnliches gilt für Elsbachstr., Imbacher Weg und andere Wohngebiete. Durch den Neubau eines großdimensionierten Lebensmittelmarktes ist zu befürchten, dass dieser unhaltbare Zustand weiter verschärft wird, insbesondere durch (aus Investorsicht bewußt und gewollt) aus anderen Stadtteilen ab-/angezogene Kunden.

Das geplante Bauvorhaben „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ ist somit aus den dargelegten Gründen komplett abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme 
- 2.) Nahversorgung ausreichend siehe Stellungnahme 
- 3.) Erreichbarkeit siehe Stellungnahme 
- 4.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme 
- 5.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme 
- 6.) der dörfliche Charakter wird zerstört siehe Stellungnahme 
- 7.) Beteiligung der Denkmalschutzbehörde:
Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m für die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße ist weiterhin gewährleistet, dass das Ensemble aus Fachwerkhaus mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.
Zusätzlich greift das Bebauungskonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäuden sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld einfügen.
Aufgrund der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens, dem verbleibenden Abstand zu den Denkmälern und den Vorzügen des Standortes bezogen auf die Stärkung der Nahversorgung und der Verkehrserschließung ist damit die Realisierung des Vorhabens und die mögliche Einschränkung der Sichtbeziehung vertretbar. Die Untere Denkmalbehörde wurde im Planverfahren beteiligt und hat dem Vorhaben zugestimmt.
- 8.) Kaltluftschneise siehe Stellungnahme 
- 9.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme 

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 6: Dr. Dieter und Ira Becher, Am Köllerweg 14, 51381 Leverkusen

Dr. Dieter und Ira Becher

Am Köllerweg 14
51381 Leverkusen

16.5.2013

An
Stadt Leverkusen/Oberbürgermeister
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht“
Elberfelder Haus
Hauptstr. 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Bedenken zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstrasse“
bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt
BergischNeukirchen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1.) das vorstehende Außenbereichsvorhaben lehnen wir ab. Aus unserer Sicht ist die für die Bewohner von Bergisch Neukirchen zu fordernde Nahversorgung durch den vorhandenen EDEKA-Markt und den ALDI-Markt gewährleistet. Dies ist auch die Meinung der 1200 Bürgerinnen und Bürger, die 2011 ihre Ablehnung des Bauvorhabens in einer Unterschriftenliste zu Ausdruck gebracht haben. Der Bedarf in Leichlingen und Pattscheid ist ebenfalls gedeckt. Wir bitten um Überlassung geeigneter Unterlagen aus denen hervorgeht, wie Sie die Notwendigkeit einer erweiterten Nahversorgung von Bergisch Neukirchen begründen und wirtschaftlich rechtfertigen.

In Bergisch Neukirchen bieten sowohl die evangelische wie die katholische Kirche Kindergärten an; ein Mehrbedarf ist für uns nicht erkennbar. Auch ein Getränkemarkt ist an der Burscheider Strasse vorhanden; das Gelände des heutigen Edeka-Marktes wird dafür nicht gebraucht. Die Nahversorgung mit Drogerieartikeln ist durch ALDI gegeben.

- 2.) Sicher erscheint uns dagegen, dass durch die geplanten Bauvorhaben der Verkehr auf der heute schon stark belasteten Burscheider- und auf der Wuppertalstrasse und angrenzenden Strassen - nicht nur während der Bauphase - deutlich zunehmen wird. Die notwendigen Erdbewegungen im Siefen können wir nur ahnen; sie werden in jedem Fall erheblich sein. Der Lärmpegel in Bergisch Neukirchen wird steigen. In
- 3.) wie weit die Änderung des Flächennutzungsplans automatisch auch eine
- 4.) weitergehende Bebauung der Hüschelder Gärten nach sich ziehen wird vermögen wir nicht zu beurteilen. Auch zu diesem Thema bitten wir um detaillierte Informationen.

- 5.) Daß Natur und Umwelt durch die geplante Bebauung erheblich geschädigt werden und 70000 qm Grünzug in unserem Stadtteil verloren gehen ist von anderer Seite schon ausführlich dargelegt worden. Wir bitten um Informationen, wie sich die Kohlendioxid-Bilanz der Stadt Leverkusen durch die geplanten Änderungen verändert.

Mit freundlichen Grüßen

Ira Becher
Dieter Becher

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Nahversorgung ausreichend siehe Stellungnahme T
- 2.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe Stellungnahme I
- 3.) Lärmemissionen siehe Stellungnahme J
- 4.) Entstehung von Innenbereichslagen siehe Stellungnahme E
- 5.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 7: Peter und Hilde Leichter, Imbach 2, 51381 Leverkusen

Hilde Leichter
Imbach 2
51381 Leverkusen

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister, Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht“
Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, Postfach 101140; 51311 Leverkusen, FAX: 0214 / 406 - 6102

**Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich
„Wuppertalstraße“ bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II
„Supermarkt Bergisch Neukirchen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Datum 31.05.11

- 1.) Das oben genannte Bauvorhaben *Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“* und die dafür notwendige Änderung des Flächennutzungsplans muss abgelehnt werden.
Es widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sowie dem Sinn der Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In planungs- und umweltrechtlicher Hinsicht ist der Supermarktbauprojekt deshalb nicht zulässig.
- 2.) Der Neubau des Supermarktes ist unnötig und damit ein vermeidbarer Eingriff in die Natur.
Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstraße ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorlaufenden Bürger-Workshop zum Flächennutzungsplan 2006 erarbeiteten Leitvorstellungen. Es widerspricht größtenteils den Aussagen des bestehenden „Nahversorgungs-konzeptes für die Stadt Leverkusen“ vom Oktober 2007 (deutliche Überschreitungen der als „gewährleistet“ beschriebenen Versorgung der Bevölkerung sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen). Der Bebauungsplan steht in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt. Darüber hinaus brachten bis April 2011 rund 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck.
- 3.) Die in „V19-II-Anlage_7_Begründung_Umweltbericht“ genannte Veranstaltung vom 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) nennt 36 Befürworter und 4 Ablehner – siehe Auszug:
....Die öffentliche Versammlung wurde als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Baugesetzbuch“ gewertet. Darauf wurde bereits in der Einladung über das Amtsblatt hingewiesen. Gleichzeitig ist deutlich gemacht worden, dass ein Bebauungsplanverfahren weitere Beteiligungsstufen vorsieht (öffentliche Auslegung des Planentwurfes). 40 Bürgerinnen und Bürger haben in den Wochen nach dieser Veranstaltung nochmals 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. ...
Diese Veranstaltung suggeriert eine Zustimmung welche ich nicht sehe - die ~ 1200 Bürger die das Projekt per Unterschrift ablehnen werden nicht berücksichtigt.
- 4.) Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es keine geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. So wurde zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen „Alten Gärtnerei Zeidler“ an der Burscheider Straße (einschließlich weiterer Alternativstandorte) leider schon im Vorfeld des Bürgerbeteiligungsverfahrens

ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist deshalb als planerische Fehlentscheidung zu werten, da dort eine nur- und ortsverträgliche Einbindung möglich wäre. An der Burscheider Straße könnte ein Supermarkt mit 800 qm Nettoverkaufsfläche in relativ verträglicher Weise integriert werden (maximal auch 1.000 qm Nettoverkaufsfläche); dies allerdings ohne die erheblichen negativen Auswirkungen des Standortes Wuppertalstraße. Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz“ an der Wuppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alternativen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches: „wesentlich unterscheidende Lösungen“).

- 5.) Die zweite Begründung um den Bedarf für diese Maße durchzusetzen „altengerechten Wohnraum zu schaffen ist nicht gegeben aus V_19_II_Anlage_7_Begründung_Umweltbericht:
 „...Weirhin bildet Bergisch Neukirchen nach Aussage des Fachbereichs Soziales einen „weißen Fleck“ auf der Stadtkarte von Leverkusen bzgl. Angebot für Seniorenwohnen. Daher sollen zusätzlich ca. 15 - 20 zentrale, altengerechte Wohnungen geplant werden, die im Rahmen der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung das Verbleiben älterer Menschen im Ortsteil ermöglichen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines zeitgemäßen, großflächigen Vollsortiment-Supermarktes und gleichzeitig die Bereitstellung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage ermöglichen. Die städtebauliche Ordnung soll dabei durch das Aufzeigen von Auswirkungen und das Lösen des Konfliktpotentials sichergestellt werden“

Bei der Bebauung in Bergisch-Neukirchen handelt es sich zum großen Teil um ebenerdigen Wohnraum. Zum anderen hat das obige Bauvorhaben überhaupt die Möglichkeit diesen Seniorengerechten Wohnraum bereitzustellen. Sind die oberen Geschosse per Aufzug erreichbar, was für dieses Vorhaben dann vertraglich festgesetzt werden muß.

- 6.) Des Weiteren wird es als bedenklich erachtet, dass:
 - die ursprüngliche Auffassung der Bauverwaltung Leverkusen, den Standort Burscheider Straße zu favorisieren, nicht weiter verfolgt wurde,
 7.) - der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche als neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. „Autobahnen“ gleichsetzt,
 8.) - grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen sind,
 9.) - die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt hat,
 10.) - Die Stadt Leverkusen bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen würde; in dieser Hinsicht also nicht unbefangen sein dürfte,
 11.) - neuerdings eine Wohnbauplanung der „Alten Gärtnerei Zeidler“ und damit das Verlorengehen der nahe liegenden Alternative forciert wird.
 12.) Zusammenfassend: Für einen Mehrgewinn von rund + 400 qm Nettoverkaufsfläche am Standort Wuppertalstraße gegenüber dem Standort Burscheider Straße wird der Verlust von über 70.000 qm jetzige Außenbereichsfläche (innerörtlicher Grünzug) in Kauf genommen. Dieses Missverhältnis widerspricht dem Gebot einer „gerechten Abwägung“ zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Auch von daher ist das Vorhaben an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig zu qualifizieren.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange

siehe Stellungnahme 

2.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum

siehe Stellungnahme 

3.) Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung:

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.

Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 21.03.2011 hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht (siehe auch Internetauftritt „Wir für Bergisch Neukirchen“ auf www.bergisch-neukirchen.de). 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).

Der im Rahmen der Auslegung bei einer Vielzahl von Stellungnahmen verwendete Sammelbrief bündelt noch einmal die Argumente, die im Zuge dieser Bürgerveranstaltungen entwickelt und vorgetragen wurden.

Die Planung wurde aufgrund dieser Anregungen und Diskussionen bereits vor der öffentlichen Auslegung in mehreren Punkten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss stark geändert :

- 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
- Abstaffelung der auf dem Markt aufstehenden Bebauung
- Anordnung einer Außengastronomie

In der Entwurfsbegründung vom 08.01.2013 zur öffentlichen Auslegung wurden die vorgebrachten Argumente ebenfalls aufgegriffen und intensiv abgehandelt. Im Rahmen der Offenlage wurden nur noch Stellungnahmen für oder gegen das Vorhaben abgegeben. Anregungen zur Modifikation des Vorhabens liegen nicht vor.

4.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung

siehe Stellungnahme 

5.) Altengerechte Wohnungen:

Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhengniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit drei Gebäuden bebaut werden, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen. Innerhalb dieser Gebäude sind 15 bis 20 barrierearme, altengerechte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.200 m² geplant. Wohnungen in den Obergeschossen werden über einen Aufzug angebunden.

Altengerechtes Wohnen siehe auch Stellungnahmen **K**

6.) vorgelagerte Standortentscheidung siehe Stellungnahme **L**

7.) Darstellung im neuen Landschaftsplan siehe Stellungnahme **M**

8.) Fehler in der Eingriffsbilanzierung? siehe Stellungnahme **N**

9.) Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung siehe Stellungnahme **O**

10.) Stadt ist befangen siehe Stellungnahme **P**

11.) Nachnutzung ehemaliges Gärtnereigrundstück siehe Stellungnahme **Q**

12.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme **A**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 8: Dorothee Wächter-Morgenstern, Am Wasserturm 17 B, 51379 Leverkusen

Dorothee Wächter-Morgenstern
Rainer Morgenstern
Am Wasserturm 17 B
51379 Leverkusen

Leverkusen, den 29.05.2013
Tel. (0 21 71) 3 32 79

Wächter-Morgenstern • Am Wasserturm 17 b • 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Oberbürgermeister Fachbereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Betrifft:

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“ bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir lehnen die Änderung des genannten Teilbereiches im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ ab.

Gründe:

- 1.) Dem in § 1a (6) Ziffer 4. Baugesetzbuch gebotenen Grundsatz der **Abwägung und Entwicklung von Alternativen zur Vermeidung des baulichen Eingriffs in die Landschaft** ist nicht entsprochen worden.
Bau- Naturschutz- und Umweltgesetze schreiben vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. An dieser Stelle sei auch an die „Sozialverpflichtung des Eigentums“ erinnert, die in unserem Grundgesetz postuliert ist.
Zu diesem Zweck sind die Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen.
- 2.) Hierzu sieht der § 1 (7) aaO. eine Abwägung zur Vermeidung der Maßnahme vor.
In der genannten Vorlage fehlen ausreichende Hinweise hierauf. Nicht einmal ein Negativtest ist enthalten. Folgerichtig fehlt es auch an deren in § 3 (1) aaO. vorgeschriebenen Veröffentlichung.
Sämtliche Bauplanungen, die eine Berücksichtigung dieser Umstände vereiteln oder Umstände beeinflussen und beseitigen können, sind unzulässig und einzustellen.
- 3.) Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch fehlt es bereits an einem Bauleitplan, der die geplante Maßnahme als eine solche darstellt und begründet, die **für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**.
- 4.) Die Planung bringt weder den in Abs. (5) aaO. geforderten sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden **Einklang auch künftiger Generationen**, noch dient sie dem **Wohl der Allgemeinheit** oder wäre gar sozial gerecht.

Ferner soll die Maßnahme eine **menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln sowie Klimaschutz und Klimaanpassung fördern**.

Hier geschieht das Gegenteil, wie auch in folgendem Punkt.

Es ist **städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild** bauaktuell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Abs. (6) Ziffern 1. – 12. aaO. ist erläutert, was hierunter im Einzelnen und im Besonderen zu verstehen ist.

Hierzu fehlen meist Angaben in den Plänen und Beschreibungen. Begründungen und Anhaltspunkte die auch diesbezüglich eine Abwägung und Prüfung erahnen lassen könnten, gänzlich.

- 5.) In Ziffer 7. ist der **Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege** mit sehr vielen Beispielen hervorgehoben.
Diesen Aspekten widmet der § 1a aaO. ein besonderes Augenmerk und Gewicht.

- 6.) Alles in allem bleibt festzuhalten, dass im Sinne der §§ 1 und 1a Baugesetzbuch dem gebotenen Grundsatz der „gerechten Abwägung“ weder Alternativen entwickelt und abgewägt noch dargestellt und begründet sowie bekannt gemacht worden sind.
Solche gibt es jedoch in mehrfacher Hinsicht:

- a) die Optimierung des bisherigen Supermarktes auf der gegenüber liegenden Seite vom Planungsgelände,
- b) die Nutzung einer auch bisher gewerblich genutzten Fläche an der Burschelder Straße (ehemalige Gärtnerei).

Das Vorhaben stellt allein schon aus diesen Gründen einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens würde aber auch zusätzlich gegen nahezu alle vorgenannten Planungsgrundsätze verstoßen werden.

- 7.) Mit der Bebauung erhielte das angrenzende Gelände in allen Richtungen absehbar die Qualität einer Fläche im „Innenbereich“ und damit eine leichtere Zugänglichkeit für weitere Bebauungen. Zudem sind so Präzedenzfälle geschaffen.

Mit dieser Entwicklung wären letzte Bereiche einer Siedlung um ihren urbanen und dörflichen Charakter und Charme gebracht.

- 8.) Ohne Not wären Lebensqualitäten und Strukturen der Bevölkerung sowie intakte Natur mit einem Busch- und alten, für das Bergische Land typischen Obstbaumbestand neben landwirtschaftlichen und gärtnerisch genutzten Grünflächen geopfert.

- 9.) Frischluftaustausch durch das bedrohte Tal mit seiner Fortsetzung in südwestlicher Richtung, Opladen, Bürrig und Wiesdorf, wären endgültig zerstört.

Eine solch fehlgeleitete, lediglich wirtschaftlichen Interessen folgende Städtebau- und Siedlungspolitik muss beendet werden.

Die Zersiedelung unserer Landschaft und Versiegelung der Böden ist bereits weit fortgeschritten.

Natur und Umwelt geht der Atem aus. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden immer knapper. Dies gilt verschärft für städtisch geprägte Gebietskörperschaften in ihrem Trend, immer weiter zusammen zu wachsen.

Eine insgesamt ungesunde Entwicklung, die den vorstehend genannten Zielen unserer Siedlungspolitik entgegen steht und uns die Luft zu Leben nimmt.

Der Preis für einen „etwas“ größeren Supermarkt an der Wuppertalstraße im Gegensatz zu den Möglichkeiten an der Burscheider Straße „alte Gärtnerei“ oder auf anderen, weniger sensiblen Flächen, ist entschieden zu hoch.

Bei vernünftiger und gerechter Abwägung der Möglichkeiten kommen wir genau zu diesem Ergebnis.

Zur Unterstützung unserer Bedenken und Anregungen sowie zur Förderung eines Gewissens auf Seiten der Entscheidungsträger, beziehen wir uns ebenfalls auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW.

Mit freundlichen Grüßen


(Dorothee Wächter-Morgenstern)


(Rainer Morgenstern)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- 1.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme **A**
- 2.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme **C**
- 3.) Zur Klärung und sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 19/II „ Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durchgeführt.
- 4.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme **A**
- 5.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme **C**
- 6.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme **A**
- 7.)Entstehung von Innenbereichslagen siehe Stellungnahme **E**
- 8.)Auswirkungen auf Schutzgut Grün und Landschaft siehe Stellungnahme **V**
- 9.)Kaltluftschneise siehe Stellungnahme **F**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 9: Heinrich Wirtz, Burscheider Straße 111 und 113, 51381 Leverkusen

Heinrich Wirtz
Burscheider Straße 111 und 113
51381 Leverkusen - Bergisch Neukirchen

Heinrich Wirtz, Burscheider Str. 111, 51381 Leverkusen

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht“
Elberfelder Haus, Hauptstraße 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstraße“ bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ an der Wuppertalstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

6. Juni 2013

- 1.) als Eigentümer der beiden zusammengehörigen Flurstücke Nr. 576 und Nr. 575 würde das geplante Vorhaben-Grundstück auf einer Länge von ca. 45 m direkt an mein Grundstück angrenzen. Die Gesamtfläche meines Grundstücks beträgt rund 2.000 qm. Es befinden sich darauf zwei Hauptgebäude als auch Nebengebäude. Die Hauptgebäude - ein zweigeschossiges Fachwerk-Denkmalobjekt und ein altes Steinhaus - werden für Wohnzwecke und zwei kleine Verkaufsgeschäfte genutzt; die Nebengebäude als Hühnerstall und als Scheune. Das letzte Nebengebäude bildet bei einer dort befindlichen Grundstückstiefe von circa 40 Metern auch die ungefähre Grenze für die Zulässigkeit weitere Gebäude. Die Gesamttiefe meines Grundstücks beträgt 90 Meter, so dass verbleibend circa 50 Meter Grundstückstiefe dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen sind (hier eine Obstwiese).
- 2.) Durch das Supermarkt-Vorhaben wird mein Grundstück erheblichen städtebaulichen Spannungen, negativen, nicht zumutbaren Folgewirkungen ausgesetzt sein; Folgewirkungen, die aufgrund einer grundsätzlich falschen Standortentscheidung bei gleichzeitigem Vorhandensein guter Alternativ-Standorte vermeidbar sind. Der Immissionsschutz ist in keiner Weise ausreichend und beeinträchtigt die Wohn- und Freiraumqualitäten meines Grundstücks in übermäßiger Weise.
Als Folge- und Negativwirkungen müssen u.a. benannt werden:
 - Die durch das geplante Vorhaben verursachten Emissionen und Immissionen sind derart hoch, dass gesunde Wohnverhältnisse auch auf meinem Grundstück nicht mehr gewährleistet werden können. Dabei lassen sich die Konflikte auch über nachfolgende Baugenehmigungsverfahren nicht mehr bewältigen. Die notwendigen Abstände zwischen emissionsverursachender Nutzung und den bestehenden Wohnfunktionen werden nicht eingehalten. Insoweit widerspricht die Planung nicht nur dem städtebaulichen Gebot der Konfliktbewältigung, sondern vor allen Dingen auch dem Vermeidungsgebot. In den Emissions- und Immissions-Prognosen werden die realen, erheblichen Belastungen auch durch die künftigen Ziel- und Quellverkehre, Parksuchverkehre, Be- und Entladevorgänge in keinerlei Weise adäquat wiedergegeben.
- 3.)

- 4.) - Die Anzahl der wirklich notwendigen Stellplätze spiegelt sich nicht in entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen bzw. entsprechend konkret fixierten Stellplatzflächen wieder. Vielmehr machen es die Flächengrößen des geplanten Supermarktes, der Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten erforderlich, weitere Stellplätze entweder in Tiefgaragen, auf benachbarten Grundstücken oder sonstigen Flächen auszuweisen. Diese Stellplatzflächen allerdings sind verbindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen nicht zu entnehmen.
- 5.) - Ein Supermarkt mit über 1.400 qm Verkaufsflächen wäre in einem herkömmlichen Mischgebiet städtebaulich nicht zulässig. Von daher ist auch nicht nachzuvollziehen, wie ein derartiges Vorhaben unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet hinzukommend besonderer kleinmaßstäblicher, denkmalbestimmter Prägung zulässig sein soll. Und dies zudem sich der Vorhaben-Standort auch noch auf den Außenbereichsflächen eines gegen Störungen und weitere Bebauungen sehr empfindlichen innerörtlichen Grünzuges befindet.
- 6.) - Überbauung einer naturräumlich und ökologisch wertvollen Grünzug-Fläche im bisherigen Außenbereich (innerörtlicher Grünzug; siehe auch die Beschreibungen des derzeit gültigen Landschaftsplans Leverkusen). Die im Baugesetzbuch niedergelegten Grundsätze einer „Innenentwicklung“, „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ sowie der geforderte „sparsame Umgang mit Grund und Boden“ (siehe § 1 a Abs. 2 BauBG) finden hier keine Berücksichtigung.
- 7.) - Forcierte Förderung einer weiteren Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen bis hin zu einer langfristigen Umwidmung von über 70.000 qm Grünzugfläche in bebaubare Flächen (entsprechender Verlust an Mutterböden, Grundwasseranreicherungsfunktionen, Flora und Fauna)
- 8.) - Minimierung bislang ausgleichender klimatischer Wirkungen (Verminderung von Flächen zur Frischluftentstehung; Kaltluftstaus u.a. auch auf meinem Grundstück durch vorgelagerte abriegelnde Bebauung und künstliche Verfüllung der Rinnenlage)
- 9.) - Unmaßstäblicher, überproportionierte Baukörper sowie extensive Stellplatzflächen, der sich nicht in die gewachsenen Orts- und Landschaftsbildstrukturen einfügen und die vorhandene Topografie massiv überformen (vgl. a. ortstypisch kleinteilige Fachwerkgebäude mit dahinter befindlichen prägenden Obstwiesen). Insbesondere auch von der Talperspektive meines Grundstückes aus betrachtet würde der neue Supermarkt als massiger Fremdkörper wirken (Absolute Höhe von 16 Metern bzw. adäquat knapp 6 herkömmlichen Vollgeschossen über dem vorhandenen Gelände).
- 10.) - Auf die Belange der Denkmalpflege werden hier in keinerlei Weise angemessen berücksichtigt. Der Standortbereich ist - einschließlich der weiteren Umgebung und auch meines Grundstückes - durch vielzählige Fachwerk-Denkmale geprägt (s.a. Plan 4 Nachrichtliche Übernahmen - Denkmalschutz des Flächennutzungsplans Leverkusen). Im bestehenden Flächennutzungsplan niedergelegtes Ziel der Denkmalpflege ist es, die Fläche des geplanten Supermarktes stattdessen als Freifläche eines „Flächigen Denkmals gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz / Denkmalbereich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz“ zu erhalten bzw. fortzuentwickeln. Dies gilt gleichermaßen für die daran anschließenden Grünzug-Flächen in Richtung der Hüscheider Gärten. Durch die Supermarkt-Planung wird diese Zielvorstellung konterkariert. Auf eine Prüfung der Vereinbarkeit mit den Belangen der Denkmalpflege im Sinne von § 9 Denkmalschutzgesetz wurde hier offenbar verzichtet; dies mit zu erwartenden Entwertungen der Denkmalobjekte einschließlich ihrer nichtbaulichen Umfeldler. Auch ich habe in den zurückliegenden Jahren in enger Absprache mit der Denkmalpflege erhebliche Mittel in mein Denkmal investiert. Diese Investitionen wurden vor allem in Hinblick auf einen Erhalt der „Wohn- und Freiraumqualitäten“ getätigt. Dabei vertraute ich auf die Aussagen der örtlichen Denkmalpflege und die planerischen

Grundsatzentscheidungen der Stadt Leverkusen (s.a. Flächennutzungsplanung der Stadt Leverkusen).

11.)

- Negative Beeinträchtigung der Vielfalt gewachsener Einzelhandelsstrukturen durch Förderung von Leerständen und ökonomischen Abwärtsspiralen infolge einseitig forcierter Zentralisierungen

In der Summe stehen diese Negativwirkungen in keinerlei angemessenem Verhältnis zu den vermeintlich erhofften Positivwirkungen.

12.)

Das vorstehende Außenbereichs-Vorhaben muss vollständig abgelehnt werden. Es widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sowie dem Sinn der Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In planungs- und umweltrechtlicher Hinsicht ist der Supermarkt deshalb nicht zulässig.

13.)

Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es weitere geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. So wurde zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen „Alten Gärtnerei Zeidler“ an der Burscheider Straße (einschließlich weiterer Alternativstandorte) leider schon im Vorfeld des formellen Bürgerbeteiligungsverfahrens vorzeitig ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist deshalb als planerische Fehlentscheidung zu werten, da dort eine natur- und ortsverträgliche Einbindung möglich wäre. An der Burscheider Straße könnte ein Supermarkt mit 800 qm Nettoverkaufsfläche in relativ verträglicher Weise integriert werden (maximal auch 1.200 qm Nettoverkaufsfläche); dies allerdings ohne die erheblichen negativen Auswirkungen des Standortes Wuppertalstraße. Einer angeblichen Nichteignung aufgrund vermeintlich schwieriger Verkehrsanbindung sei an dieser Stelle vorab widersprochen. Dies alleine schon deshalb, da in einem solchen Falle auch eine alternative oder ergänzende Erschließung ausgehend von der Wuppertalstraße dem Grünzug entlang verlaufend hätte entwickelt und überprüft werden können.

Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz“ an der Wuppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alternativen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches: „wesentlich unterscheidende Lösungen“). In diesem Zusammenhang hätte auch erörtert werden können, inwieweit ein Versorgungsmodell „Bestehender Edeka in Arbeitsteilung mit weiteren Standorten“ sinnvoll ist.

14.)

Auch sonstige weitere Standorte wurden bisher leider nicht in die öffentliche Diskussion eingebracht. In diesem Zusammenhang wäre es z.B. nahe liegend, die Wechselwirkungen mit weiteren potentiellen Versorgungsstandorten in Bergisch Neukirchen und Pattscheid zu betrachten. Durch die einseitig hohe Fokussierung auf die Zentrumsbereiche von Bergisch Neukirchen bei gleichzeitiger Nichteinbeziehung der Ortsteile von Pattscheid ergibt dort ein Versorgungs-Vakuum, welches nur durch ein Mehr an zurückzulegenden KFZ-Wegelängen kompensiert werden kann. Insoweit widerspricht die Planung auch in überörtlicher Hinsicht dem Leitbild der fußgängerfreundlichen Stadt bzw. der „Stadt der kurzen Fußwege“. Auch in sozialer Hinsicht (s.a. mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen) ist dies als kontraproduktiv zu werten.

15.)

Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstraße ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorlaufenden Bürger-Workshop zum Flächennutzungsplan 2006 erarbeiteten Leitvorstellungen. Diese favorisierten stattdessen den Erhalt von Frei- und Naturräumen und folgten den Grundsätzen einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Supermarkt-Planung widerspricht den Aussagen des bestehenden „Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen“ vom Oktober 2007 (deutliche Überschreitungen der als

16.)

„gewährleistet“ beschriebenen Versorgung der Bevölkerung sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen um knapp die doppelte Grundstückstiefe).

51

17.)

Der Bebauungsplan steht auch in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche darstellt. Sehr bedenklich ist in diesem Zusammenhang, wie in dem neuen (und noch nicht genehmigten) Landschaftsplan-Vorentwurf 2012 genau die Supermarktfäche nun als Außenbereichsfläche neuerdings „ohne Schutzstatus“ dargestellt und in dieselbe Kategorie wie z.B. „Verkehrstrassen“ eingestuft wird. Hier ist offensichtlich, dass der neue Landschaftsplan-Vorentwurf nun eine dienende Funktion zur Legitimierung von Außenbereichs-Ausweisungen übernehmen soll. Der Plan ist in dieser Hinsicht nicht als ein Schutzinstrument für Natur und Landschaft zu sehen, sondern vielmehr als das Gegenteil: als ein Instrument zu einer weiteren großflächigen Zersiedelung von Natur und Landschaft.

Bis April 2011 brachten rund 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Supermarkt-Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck.

Insgesamt würde das Vorhaben an der Wuppertalstraße also erhebliche städtebauliche, soziale sowie natur- und landschaftszerstörende Negativwirkungen nach sich ziehen, die weit über den enger bebauten Bereich des eigentlichen Vorhabens hinausgingen.

Weitere exemplarische Punkte :

18.)

- Die neue Supermarkt-Baufläche hätte einen Größenumfang von über 5.600 Quadratmetern und wäre zu über 75 Prozent überbaut oder versiegelt. Damit würden über 4.200 Quadratmeter natürlichen Bodens denaturiert.

19.)

- Der Supermarkt würde Folgebebauungen von über 70.000 Quadratmetern Flächenumfang im bisherigen Außenbereich des innerörtlichen Grünzuges (s.a. Siefen) nach sich ziehen. Durch das Vorhaben würden die bisherigen Außenbereichsflächen sukzessive in den planungsrechtlichen Status „Innenbereich“ (s.a. § 34 Baugesetzbuch) überführt und damit vollständig bebaubar (Wirkungsfaktor 10 +). Infolge des Domino-Effektes würden auch die Flächen südlich der Hüscheider Straße und der Hüscheider Gärten zu Bauflächen. Nachvollziehbar wird diese Prognose auch durch eine beschreibende Darstellung der bisherigen Siedlungsentwicklung. Noch vor wenigen Jahren waren die Flächen des Grünzuges im Bereich der Pastor-Scheibler-Straße Außenbereichsflächen. Diese wurden vor kurzem mit Einfamilienhäusern bebaut. Der neuere Aldi-Markt an der Wuppertalstraße befindet sich zu einem Großteil auf seinerzeitigen Außenbereichsflächen. Hierfür wurde seinerzeit - gegen die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen verstoßend - kein Bebauungsplan aufgestellt. Die rechtsfehlerhafte Baugenehmigung wurde dann erst nachträglich „geheilt“.
- Es ist zu hinterfragen, warum zum Schutz dieser Außenbereichsflächen bislang keine Satzungen erlassen oder sonstige wirksame Schutzinstrumente angewendet wurden.

20.)

- Der Grünzug erfüllt grundlegende Funktionen hinsichtlich Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluss, entfaltet stadtklimatisch ausgleichende Wirkungen, trägt zur Grundwasserneubildung bei und ist Grundlage einer heterogenen Flora und Fauna. Des Weiteren ist er realer und potenzieller sozialer Raum für Spiel, Freizeit und Erholung. Diese Funktionen würden kurz- bis langfristig erheblich beeinträchtigt oder verschwinden. Dies ist z.B. auch für die Grundschule Bergisch Neukirchen und die dort neu erbaute Kindereinrichtung als unnötiger Qualitätsverlust zu bewerten.

21.)

- Der derzeit noch erlebbare dörflich-ländliche Charakter, insbesondere auf den Hintergrundstücken jenseits der Burscheider Straße, würde durch das Vorhaben verloren

gehen; die noch wahrnehmbaren dörflichen Grundrissstrukturen mit ihren Mischungen aus kleinteiligen Fachwerkgebäuden - hier überwiegend Denkmäler -, innerörtlichen Landschaften und gewachsenen Grünstrukturen stattdessen neuen Bauflächen weichen.

- 20.) - Der neue Supermarkt würde zusammen mit dem bestehenden Umfeld - u.a. mit dem bestehenden Aldi-Supermarkt (circa 800 qm Nettoverkaufsfläche) und dem zukünftig wahrscheinlich anderweitig genutzten Edeka Supermarkt „Sorgatz“ (circa 500 qm Nettoverkaufsfläche) - zu einem neuen auto-basierten Einkaufsmagneten mit über 3.000 Quadratmetern Nettoverkaufsfläche. Der bestehende kleinteilige Lebensmittel-Einzelhandel im Bereich der Burscheider Straße (hier über 1.000 qm) würde damit unter erheblichen ökonomischen Druck mit daraus resultierenden Leerständen geraten. Der Aufbau einer verbrauchernahen dezentralen Nahversorgung (s.a. Imbach, Hülscheid, Pattscheid) würde dadurch nicht erleichtert, sondern - im Gegenteil - erschwert. Dabei würden insbesondere ältere und immobilere Bevölkerungsgruppen benachteiligt (Prinzip der kfz-zentrierten langen KFZ-Wege anstatt Prinzip der kurzen Fußwege).
- 21.) - Der neue Supermarkt würde zu einer ortsunverträglichen Zunahme der KFZ-Verkehre und -Belastungen nicht nur in den Bereichen Wuppertalstraße und Burscheider Straße führen. Durch die neu entstehenden Ziel- und Quellverkehre des Supermarktes ist zudem mit hinzukommenden Schleichwege-Verkehren über die Neukronenberger Straße, Zum Claashäuschen, Unterölbach/ Ölbachstraße, Atzenbacher Straße mit damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnens zu rechnen.
- 22.) - Beeinträchtigt würden insoweit nicht nur die direkten Anwohner im Umfeld des Supermarktes und über dem Supermarkt selber. Die Prognosen-Berechnungen ergeben, dass es zu deutlichen Überschreitungen auch der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommen wird. Für Mischgebiete ist der Tagwert dort auf maximal 60 Dezibel, für Wohngebiete (s.a. Flächen westlich angrenzend der Wuppertalstraße) auf maximal 55 Dezibel ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund kann nicht nachvollzogen werden, weswegen über dem Supermarkt zudem nochmals weitere Wohnungen (ursprünglich bezeichnet als sog. „Wohnen barrierefrei“ gebaut werden sollen.
- 23.)

Des Weiteren wird es als nicht weiter nachvollziehbar erachtet, dass :

- 24.) - die ursprüngliche Auffassung der Bauverwaltung Leverkusen, den Standort Burscheider Straße zu favorisieren, nicht weiter verfolgt wurde (siehe z.B. auch Vorlage Nr. 0633/2010 der Stadt Leverkusen vom 03.09.2010).
- 25.) - das Protokoll zur frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2010 von Frau Göckemeyer formuliert wurde. Frau Göckemeyer ist Landschaftsarchitektin und arbeitet für den Investor bzw. die Firma Peters. Unterzeichnet wurde die Niederschrift dann allerdings von einem Herrn Gruchmann. Inhaltlich stimmte das Protokoll überhaupt nicht mit den in der Veranstaltung vorgebrachten Gegenargumenten überein.
- 26.) - der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche als neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. „Verkehrstrassen“ gleichsetzt.
- 27.) - grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen sind. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, inwieweit eine Fläche, die zum weitaus überwiegenden Teil bebaut und versiegelt wird (hier über 75 %), in dieser Bilanzierung dennoch als überwiegend ausgeglichen bewertet werden kann?
- 28.) - die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt hat.

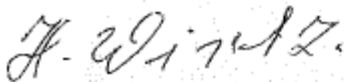
- 29.) - die Stadt Leverkusen bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen würde; in dieser Hinsicht also nicht unbefangen sein dürfte (hier insgesamt circa 1.600 qm Grundstücksflächen).
- 30.) - neuerdings eine Wohnbauplanung der „Alten Gärtnerei Zeidler“ und damit das Verlorengehen der nahe liegenden Alternative forciert wird.

Bilanz:

Für einen Mehrgewinn von rund + 400 qm Nettoverkaufsfläche am Standort Wuppertalstraße gegenüber dem Standort Burscheider Straße wird der Verlust von über 70.000 qm jetziger Außenbereichsfläche (innerörtlicher Grünzug) in Kauf genommen. Dieses Missverhältnis widerspricht dem Gebot einer „gerechten Abwägung“ zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Das Gebot einer planerischen Konfliktvermeidung ist im hier vorliegenden Fall auch nicht ansatzweise erfüllt. Auch von daher ist das Vorhaben an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig zu qualifizieren.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Wirtz



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Lage Plangebiet:

Das Plangebiet grenzt richtigerweise auf einer Länge von 35 m lediglich an das Flurstück 576.

2.) Standort- und Abwägungsentscheidung: siehe Stellungnahme

3.) Lärmemissionen: siehe Stellungnahme

4.) Stellplätze:

Auf der Stellplatzanlage vor dem geplanten Lebensvollsortimenter sind knapp 80 Stellplätze geplant sowohl für den Einzelhandel als auch für die Wohnnutzung. Die Ausführung einer Tiefgarage für die Wohnbebauung ist optional möglich. Die nach Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW notwendige Stellplatzanzahl beträgt 67 Stellplätze: 47 Stellplätze für die Verkaufsstätte und 20 für die Wohnungen.

5.) Zur Klärung und sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durchgeführt.

6.) Überbauung Grünzug: siehe Stellungnahme
Abwägungsentscheidung: siehe Stellungnahme

7.) Entstehung von Innenbereichslagen: siehe Stellungnahme

8.) Kaltluftentstehung: siehe Stellungnahme 

9.) unmaßstäblicher Baukörper:

Die Planung wurde aufgrund zahlreicher Anregungen und Diskussionen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits vor der öffentlichen Auslegung in mehreren Punkten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss stark geändert :

- 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

Dabei wurde im Rahmen der Überarbeitung und genauen Einpassung des Baukörpers in die schwierige Topographie auch besonders Rücksicht auf die Rück- bzw. Talseite gelegt. Diese sind in den Ansichten III und IV des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3.2 des Satzungsbeschlusses) näher dargestellt. Danach stellt sich die Abstufung des Gebäudes auf der Rückseite wie folgt dar:

Das zu den Häusern Burscheider Straße 111 und 113 gehörige Grundstück hat eine Tiefe von ca. 90 m. Es fällt ausgehend von der Burscheider Straße mit einer Höhenlage von 115 m über NHN insbesondere auf den letzten 35 Metern, die an das Plangebiet angrenzen von einer Höhe von ca. 111 m über NHN bis auf eine Höhe von ca. 104,5 – 105 m über NHN (im Bereich der letzten 15 m Grundstück) ab.

Entlang der Grenze ist auf einer Tiefe von ca. 6-8 m eine stark begrünte Böschungsfläche geplant, die eine Höhe von maximal ca. 3 m hat. Auf den ersten drei Metern ist die Böschung flach angelegt und erreicht eine Höhe von maximal 1 m. Danach steigt die Böschung bis auf die jeweilige Endhöhe an. Dahinter in einem Grenzabstand von ca. 5 - 8 m befindet sich die aufgehende Wand des Marktes mit einer Höhe von 2 - 6 m.

Auf dem Markt stehen mit einem Grenzabstand von 9 - 11 m ein traufständiges Wohngebäude mit einer Traufhöhe von ca. 12,5 m zur oben genannten tiefsten Stelle und ca. 6,5 m an der höchsten Stelle.

Im Bereich der Senke befindet sich ein weiteres giebelständiges Wohngebäude auf dem Markt in einer Entfernung von ca. 14 m zur Grenze mit einer Firsthöhe von ca. 15,5 m.

Trotz der aufgrund der Aufgabenstellung zu bewältigenden Baumasse ergibt sich damit eine relativ differenzierte Rückansicht, die zudem noch durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen ins Umfeld integriert wird. Ausgehend davon, dass auch die Nebengebäude auf dem Grundstück Burscheider Straße 111 mit einer Firsthöhe von 119 m über NHN den tiefsten Punkt um fast 15 m überragen und die Abstandflächen des neuen Vorhabens eingehalten werden und auf dem eigenen Grundstück liegen, ist das Vorhaben auch unter dem Aspekt des Nachbarschutzes vertretbar.

10.) Denkmalpflege und Obstgärten

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine Senke, die zu keinem Zeitpunkt wasserführend ist. Die Flächen werden heute als Garten-, Böschungs- und Wiesenflächen genutzt. Bei den Gartenflächen sind Rasen, Ziergehölze u.a. vorhanden. Die Böschungsbereiche weisen Gehölzbewuchs auf. Auf den Wiesenflächen finden sich die typischen Fettgräser und an den weniger genutzten Stellen auch Brennesselbereiche. Hochwertige Biotopflächen wie Obstwiesen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet besteht in den gärtnerisch genutzten Bereichen aus Obstgehölzen, Nadelgehölzen und Ziersträuchern. Die Extensivrasenflächen bestehen aus den typischen Gräsern für Fettwiesen, in den Randbereichen mit Brennesseln durchsetzt. In den Gebüscheflächen finden sich hauptsächlich Corylus (Haselnuss) und Salix

(Weiden). Auf der Brache haben sich großflächig Buddleia (Schmetterlingsflieder) angesiedelt. Hier ist teilweise auch Raum für spontane Entwicklungen gegeben.

Das nicht vorhanden sein von Obstwiesen wird auch im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II dokumentiert. Der Zusammenhang von Fachwerkhäusern, Nebengebäuden und Obstgärten ist damit heute auch nicht eindeutig von der Wuppertalstraße aus gegeben.

Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m für die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße bleibt aber weiterhin gewährleistet, dass das genannte Ensemble mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.

Zusätzlich greift das Baukonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäude sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld einfügen.

Aufgrund der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens, dem verbleibenden Abstand zu den Denkmälern und den Vorzügen des Standortes bezogen auf die Stärkung der Nahversorgung und der Verkehrserschließung ist damit die Realisierung des Vorhabens und die mögliche Einschränkung der Sichtbeziehung vertretbar.

Dörflicher Charakter siehe auch Stellungnahme 

11.) Leerstandsproblematik siehe Stellungnahme 

12.) und 13.) Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme  + 

14.) Versorgung ausreichend siehe Stellungnahme 

Die Fragen der überörtlichen Planung der Versorgung wurden im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes untersucht und festgelegt siehe auch Stellungnahme 

15.) und 16.) Widerspruch FNP und Nahversorgungskonzept siehe Stellungnahme 

18.) Schutzgut Boden siehe Stellungnahme 

19.) Entstehung von Innenbereichslagen siehe Stellungnahme 

20.) Kaltluftentstehung siehe Stellungnahme 

21.) dörflicher Charakter siehe Stellungnahme 

22.) Leerstand und Erreichbarkeit siehe Stellungnahme 

23.) Wohnen warum hier siehe Stellungnahme 

24.) vorgelagerte Standortentscheidung siehe Stellungnahme 

25.) Verfahrensfehler in frühzeitiger Beteiligung

Die Beteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Niederschrift der Bürgerinformationsveranstaltung stellt den tatsächlichen Verlauf dar.

26.) Darstellung Landschaftsplan siehe Stellungnahme 

27.) Fehler Bilanzierung siehe Stellungnahme [N]

28.) vorgezogene Genehmigung siehe Stellungnahme [O]

29.) Stadt ist befangen siehe Stellungnahme [P]

30.) Nachnutzung Gärtnerei siehe Stellungnahme [Q]

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

A 10: Benedikt Rees, Blankenburg 15, 51381 Leverkusen

Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

Leverkusen, den 01.06.2013

1.61
2.61

An den
Oberbürgermeister der Stadt
Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

527

Bebauungsplan Nr. V19/II

Stellungnahme zu dem in der Zeit vom
2. Mai bis zum 6. Juni 2013
ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch-Neukirchen“

Gegen den o.g. Bebauungsplan werden nachfolgend ausgeführte
Einwendungen erhoben:

1.

Die beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen
verleizen das Abwägungsgebot und den Grundsatz der
Konfliktbewältigung sowie den Trennungsgrundsatz.

1.)

Das ausschließlich nur durch einen Bebauungsplan zu genehmigende Bauvorhaben fügt sich in keiner Weise in die bestehende Umgebung ein. Das Vorhaben ist eingebettet in ein Umfeld mit überwiegender Wohnnutzung, die teils geschlossene, teils offene Bauweise aufweist und daher – faktisch – als Wohngebiet zu betrachten ist.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere denkmalgeschützte Wohngebäude.

2.)

Eine denkmalschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung i.S.v. § 9 DSchG wurde nicht durchgeführt.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich auch entlang der Wuppertalstraße nicht in die Umgebung ein.

Zwar existiert dort ein „Aldi-Markt“ mit 800 m² Verkaufsfläche.

3.)

Dieser Supermarkt wurde jedoch ohne entsprechenden Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB errichtet, obgleich auch dieses Bauvorhaben Teil der Außenbereichsflächen i.S.v. § 35 BauGB ist.

Die Zulässigkeit auch dieses Bauvorhabens muss ex post als rechtlich unzulässig erachtet werden.

1.2

4.)

Der Bebauungsplan „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ verstößt zudem gegen die planerischen Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplans.

Der seit dem Jahr 2006 bestehende Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle Außenbereichsflächen vor.

Es darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan um einen unter nicht unerheblichem Bürgerprotest, gerade aus dem Stadtteil Bergisch Neukirchen, erstrittenen planungsrechtlichen Kompromiss handelt, der nunmehr ohne erkennbaren sachlichen Grund unwiederbringlich in Frage gestellt werden müsste.

1.3

5.)

Durch die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbebauung an der Hüscheider Straße sowie die durch die Stadt Leverkusen bereits gewährte Einzelbebauung entlang der Burscheider Straße würde durch den B-Plan „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ an der Wuppertalstraße die bisherige Außenbereichsfläche der Hüscheider Gärten insgesamt zum Innenbereich werden.

Daher könnte planungsrechtlich eine zukünftige zusätzliche Bebauung in diesem Bereich i.S.v. § 34 BauGB nicht verwehrt werden.

2.

6.)

Die gesunden Wohnverhältnisse sind nicht gewährleistet. Sie finden in der Planung keine hinreichende Berücksichtigung.

Aber selbst wenn diese eine entsprechende Berücksichtigung fänden, wäre eine Ansiedlung des in Rede stehenden Supermarktes in die unmittelbare Nachbarschaft nicht zulässig, da der hierfür erforderliche baurechtliche Mindestabstand nicht eingehalten wird und nach verständiger Würdigung der vorgelegten Planunterlagen auch nicht eingehalten werden kann.

2.1

Die insoweit in Rede stehenden Konflikte könnten auch nicht in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.

Die durch die Be- und Entladungen in der unmittelbaren Nachbarschaft entstehenden Lärmbeeinträchtigungen des neu zu errichtenden Supermarkts würden zudem durch die nicht unerhebliche Zunahme des PKW-Verkehrs, verursacht durch zusätzliche Kundenströme, erhöht.

Eine Verhinderung des zusätzlichen Geräuscheintrages durch eine entsprechende bauliche Schutzmaßnahme sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan indes nicht vor.

3.

- 7.) Das Bauvorhaben „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ verstößt zudem gegen die Festsetzungen des bestehenden Landschaftsplans.

Die Baufläche wird als artenreiche Grünfläche ausgewiesen.

- 8.) Sie fungiert ausweislich der von der Stadt Leverkusen wie auch der vom Bauvorhabenträger beauftragten Gutachten als Kalt-/Frischluffentstehungszone.

- 9.) Eine qualifizierte Kompensation dieses Eingriffs in Natur und Landschaft kann nach Abschluss der Baumaßnahme realiter nicht erzielt werden.

Sie ist nach verständiger Würdigung der bislang bestehenden Topographie mit ihrer besonderen klimatischen Funktion tatsächlich auch nicht möglich.

3.1

- 10.) Die detaillierte Regelung der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder gar, wie hier vorliegend, im Rahmen eines Durchführungsvertrages ist zudem unangemessen

und rechtlich fragwürdig, da dies öffentlich nachvollziehbar im^{5:}
Bebauungsplan geregelt werden kann.

4.

11.)

Großflächiger Einzelhandel mit einer (Netto)Verkaufsfläche von 1.200, 1.350 oder wie im vorliegenden Planverfahren mit insgesamt 1.550 m², ist in Wohngebieten nicht zu realisieren.

So wurde im Einzugsbereich der Stadt Leverkusen bislang auch kein Neubau eines großflächigen Supermarktes in Wohngebieten bzw. in Außenbereichsflächen baurechtlich genehmigt.

Ausnahmslos alle Neubauten wurden auf ehemaligen Gewerbeflächen erstellt.

12.)

Die geplante Errichtung von großflächigem Einzelhandel an der Wuppertalstraße widerspricht daher nicht nur dieser eigenen städtischen Prämisse, sie läuft auch dem dörflich-ländlichen Charakter von Bergisch Neukirchen nachhaltig zuwider.

4.1

13.)

An der Errichtung eines (zusätzlichen) Supermarktes in Bergisch Neukirchen besteht auch kein öffentliches Interesse.

Die (Lebensmittel)nahversorgung ist mit einem bestehenden „Edeka-Markt“ und einem „Aldi-Markt“ wie auch den zahlreichen Hof- und Bauernläden ausreichend gegeben.

Zu diesem Ergebnis gelangt nicht nur das vom Bauvorhabenträger beauftragte Einzelhandelsgutachten, sondern auch das diesem zugrundeliegende Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen, welches, diese Anmerkung sei erlaubt, zudem vom Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Leverkusen vor Inbetriebnahme des „Aldi-Marktes“ an der Wuppertalstraße in Leverkusen - Bergisch Neukirchen erstellt worden ist.

4.2

14.)

Das vom Investor vorgelegte Einzelhandelsgutachten weist zudem weitergehende methodische Mängel auf:

Obwohl das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen inklusive des bereits bestehenden „Edeka-Markts“ mehr Verkaufsflächen als der bevölkerungsreichere Stadtteil Lützenkirchen aufweist, bewerten die Gutachter diesen Umstand dennoch als eine Unterversorgung Bergisch Neukirchens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Diese Analyse verwundert umso mehr, da die Gutachter selbst in den zahlreich bestehenden Hofläden in Bergisch Neukirchen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Lebensmittelnaheversorgung in diesem Stadtteil sehen.

4.1.1

15.)

Die vorgenommenen Prognosen des Einzelhandelsgutachtens in Bezug auf die zu erwartenden Kundenströme sind ebenfalls nicht nachvollziehbar.

So wird aus den südlichen Stadtteilen Lützenkirchen und Quettingen **keine** erhöhte Kundenfrequenz erwartet, obwohl der Stadtteil Quettingen weniger Verkaufsflächen und Einzelhandelsumsätze als Bergisch Neukirchen und erst recht als Lützenkirchen mit seiner deutlich höheren Bevölkerungsdichte aufweist.

So konstatieren die Gutachter selbst für den Stadtteil Quettingen „aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes aktuell eine eher geringe Nahversorgungsfunktion für diesen Siedlungsbereich“.

4.1.2

- 16.) Dagegen sehen die Gutachter in den Nachbarstädten Leichlingen und Burscheid neue Einzugsbereiche für einen Supermarktneubau an der Wuppertalstraße.

Auch diese gutachterliche Einschätzung verwundert insofern, als die Gutachter zugleich zu der Feststellung gelangen, dass die Nachbarstädte Burscheid und Leichlingen über ein „vielfältiges Einzelhandelsangebot mit zahlreichen zentrenergänzenden Funktionen“ verfügen.

4.2

- 17.) Insgesamt bleibt abschließend festzustellen, dass die Einzelhandelsgutachter selbst von nicht unerheblichen zusätzlichen Kundenverkehren aus benachbarten Städten oder Stadtteilen von Leverkusen ausgehen.

4.2.1

- 18.) Damit würde der neu zu errichtende Supermarkt an der Wuppertalstraße nachweislich nicht nur **ausschließlich** der Nahversorgung von Bergisch Neukirchen dienen.

4.3.1

19.)

Da über dem Supermarkt nicht nur Wohn- (300 m²), sondern auch entsprechende Gewerbeeinheiten (900 m²) im Umfang von insgesamt 1.200 m² geplant sind, wird dies zu zusätzlichen Immissionen führen; zumal die Errichtung einer Tiefgarage vom Bauvorhabenträger nicht verbindlich vorgesehen ist.

20.)

Es muss daher bei Realisierung des geplanten Vorhabens damit gerechnet werden, dass die unmittelbaren Anwohner schädigenden Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden, die die entsprechende Nutzung des Eigentums zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen, wenn nicht gar unmöglich machen wird.

4.3.1

21.)

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden nachhaltig unzureichend wiedergegeben.

Weder werden die durch das Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehre realistisch prognostiziert, noch die bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen zutreffend berücksichtigt.

Unerwähnt bleiben daher die durch die Schul-, Sport- und Freizeitstätten entlang der Wuppertalstraße ausgelösten Verkehre.

Gänzlich unausgesprochen bleiben zudem die durch die Fertigstellung der Kindertageseinrichtung wie auch der Offenen Ganztagschule an der Wuppertalstraße bedingten Hol- und Bringverkehre.

Die Erweiterungsbauten des an der Wuppertalstraße bestehenden „Aldi-Marktes“ auf 1.000 m² wie auch des vorhandenen „Edeka-Marktes“ auf sodann 800 m² erfahren zudem keinerlei verkehrliche Berücksichtigung.

4.3.2

22.)

Insoweit ist nicht nachvollziehbar, warum der Rat der Stadt Leverkusen einen von der Fachverwaltung der Stadt Leverkusen präferierten Standort eines Supermarktes an der Burscheider Straße (ehemaliges Gärtnereigelände) abgelehnt hat.

Eine angeblich nicht zu bewältigende zusätzliche Verkehrsbelastung entlang der Burscheider Straße (Bundes-/Landesstraße) erscheint im Lichte der tatsächlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen entlang der Wuppertalstraße in hohem Maße fragwürdig, zumal entsprechend prognostizierte Verkehrsbelastungen auf der Burscheider Straße niemals gutachterlich gefestigt worden sind.

23.)

Insoweit weist auch das vom Bauvorhabenträger vorgelegte Verkehrsgutachten einen erheblichen methodischen Mangel auf.

Für den Verkehrsknotenpunkt Burscheider Straße / Wuppertalstraße werden nämlich nicht die **zusätzlich** durch den Supermarktneubau an der Wuppertalstraße ausgelösten Kundenverkehre mit einbezogen, sondern als bereits bestehende Verkehre qualifiziert, ungeachtet dessen, dass durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen auch zusätzliche Kundenverkehre acquiriert werden und der bestehende „Edeka-Markt“ für weitergehende Lebensmittelnutzung ebenfalls erweitert werden soll.

24.)

Ebenso unberücksichtigt bleibt in der vollzogenen Verkehrsprognose die geplante Erweiterung des „Aldi-Marktes“ auf sodann 1.000 m² sowie die vorgesehene Wohnbebauung entlang der Hüscheider Straße.

Somit bleibt abschließend festzuhalten:

25.)

Eine sachliche Notwendigkeit oder gar ein öffentliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans an der Wuppertalstraße ist im Ergebnis nicht erkennbar.

Die Ausweisung des Siefen an der Wuppertalstraße als Sondergebiet zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist daher im Sinne von § 11 Absatz 3 Nr. 3 Satz 2 BauNVO baurechtlich nicht zulässig.

4.1

26.)

Das Bauvorhaben ist auch i.S.v. § 24 a LEPro NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, in der Fassung vom 24.05.2013 nicht realisierbar, da bereits ein sachliches Erfordernis zu Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels in Leverkusen - Bergisch Neukirchen nicht gegeben ist.

27.)

In Leverkusen Bergisch Neukirchen besteht ausweislich der gutachterlichen Einlassungen **keine** Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Es darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Rat der Stadt Leverkusen mit Ratsentscheidung vom 24.09.2012 dem Entwurf der Landesregierung zum LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 17.04.2012 mehrheitlich zugestimmt hat.

4.1.1

28.)

Ein Supermarktneubau an der Wuppertalstraße gemäß § 24 a LEPro NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, verbietet sich jedoch auch deshalb, da dieser im deutlichen Widerspruch zum kommunalen Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2002 wie auch zum Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2008 steht.

Darin wird auf Seite 8 unter anderem ausgeführt:

-„Vorrang der Standortsicherung und -entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in den Nahversorgungszentren vor Verlagerung und Neuansiedlung.“

-„Verhinderung von großflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen.“

-„Außerhalb von Nahversorgungszentren keine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Lebensmitteleinzelhandel oberhalb von 800 m² Verkaufsfläche i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO.“

Abschließend wird sodann festgehalten:

„Mit dem Nahversorgungskonzept wird keineswegs eine generelle Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit von großflächigen nahversorgungsrelevanten Vorhaben innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren erteilt.“

4.2

Die Einleitung eines solchen Verfahrens aus überwiegend subjektiv-ökonomischen Erwägungen eines einzelnen Bauvorhabenträgers ist somit rechtlich nicht angezeigt.

Es lässt sich jedoch auch betriebswirtschaftlich nicht erklären.

Da der Bauvorhabenträger des neu zu errichtenden Supermarkts zugleich der Inhaber der Immobilie des bestehenden „Edeka-Markts“ ist, sollte eine Zunahme an Verkaufsfläche auch zu einem betriebswirtschaftlichen Mehrwert führen.

29.)

Ausweislich des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens weist jedoch der neu zu errichtende Lebensmittelmarkt an der Wuppertalstraße eine eher geringere Flächenproduktivität aus als der bestehende „Edeka-Markt“.

4.3

30.)

Darüber hinaus obliegt es der Stadt Leverkusen bei der Überplanung auch der ihr eigenen Grundstücksflächen im besonderen Maße, den Belangen von Natur und Umwelt uneingeschränkt gerecht zu werden.

Dazu zählt vornehmlich, nachweislich nicht gebotene Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und die Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Handel und Gewerbe nachhaltig voranzutreiben und somit eine ernsthafte baurechtliche Alternativenprüfung durchzuführen.

Davon ist im vorliegenden Planverfahren nachweislich nicht auszugehen.

4.3.1

31.)

Die Ausweisung der bisherigen Außenbereichsfläche als Sondergebietsfläche i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO impliziert vielmehr, dass sowohl der Bauvorhabenträger wie die entsprechenden Bauplanungsbehörden von nicht unerheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wie auch den Naturhaushalt ausgehen wie auch erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner i.S.v. § 3 BImSchG prognostizieren.

5.

Das Bauvorhaben „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ ist daher aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nachhaltig zurückzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen,



17

Ergänzung (persönlich einreichen am 6.6.13)

- 32.) 6.) Hinweis auf Stellungnahme der Oseen
Denkmalbehörde vom 19.12.2011, dass aus
denkmalschutzrechtlichen Sicht der Vorhaben
nicht notwendig ist.
- 33.) 7.) Hinweis auf Stellungnahme TBL, 07.12.2011,
dass die bestehende Niederspannungskanalisation für
die weitere Dauerwartung nicht ausreicht
ist.
- 34.) 8.) Hinweis auf das Geotechnische Gutachten
der Ingenieurgesellschaft E. L. L. von 1992/12
dass die Durchlässigkeit zur Regenwasser-
versickerung nur bei Beachtung eines Toler-
anzwertes gegeben ist.
- 35.) 9.) Hinweis auf das Sachtechnische Gutachten
des Landes Sachtechnische Amt St. Augustin
vom 8.9.2012 dass die Immissionsrichtwerte
einen Richtwert für ein Allgemeines
Lagegebiet in 2 dB(A) überschritten
werden aufgrund von dem Bauvorhaben.

He 6/6

Jus 06/06 2013

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Bauvorhaben fügt sich nicht ein

Zur Klärung und sorgfältigen Abwägung unter anderem dieser Fragen wird das Verfahren zur Aufstel-
lung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durchge-
führt.

2.) Denkmalschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 9 DSchG

Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m im Bereich der denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße bleibt weiterhin gewährleistet, dass das Ensemble aus Fachwerkhäusern mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.

Das neue Vorhaben befindet sich in einer Entfernung von ca. 35 m zu den denkmalgeschützten Bauten. Zusätzlich greift das Bebauungskonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäude sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld einfügen. Nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde wird dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG damit ausreichend Rechnung getragen.

Aufgrund der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens, dem verbleibenden Abstand zu den Denkmälern und den Vorzügen des Standortes bezogen auf die Stärkung der Nahversorgung und der Verkehrserschließung ist damit die Realisierung des Vorhabens vertretbar.

3.) Genehmigung ALDI-Markt

Die Genehmigung des ALDI-Marktes ist nicht Bestandteil des Verfahrens.

4.) Widerspruch FNP siehe Stellungnahme

5.) Entstehung von Innenbereichslagen siehe Stellungnahme

6.) Lärmemissionen siehe Stellungnahme

7.) Darstellung Landschaftsplan siehe Stellungnahme

8.) Kaltluftentstehung siehe Stellungnahme

9.) Qualifizierte Kompensation

Auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist erkennbar, dass die Eingriffe durch die entsprechende Festsetzung von Maßnahmen im Plangebiet zu etwa 58 % ausgeglichen werden können. Die ökologischen Wertigkeiten, die sich nicht durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgleichen lassen, werden durch Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes im näheren Umfeld durch die Untere Landschaftsbehörde ausgeglichen werden. Unter anderem ist der Bau eines Schwalbenhauses geplant. Dazu zahlt der Investor einen Betrag von ca. 30.000.- € in das Ökokonto der Stadt Leverkusen. Die Zahlung ist innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen Investor und Stadt Leverkusen vereinbart.

Schutzgut Grün und Landschaft siehe Stellungnahme

10.) Regelung der externen Maßnahmen

Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das geeignete Instrument, den Investor zu verpflichten, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten.

11.) Festsetzung Sondergebiet

Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl der Flächennutzungsplan geändert als auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Vorhaben vollständig im Außenbereich liegt. Die

angestrebte Verkaufsflächengröße von maximal. 1.400 m² erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes.

12.) Dörflicher Charakter siehe Stellungnahme 

13.) Versorgung ausreichend siehe Stellungnahme 

14.) Vergleich Lützenkirchen bzgl. Versorgung

Der Kaufkraftabfluss aus Lützenkirchen ist noch höher als aus Bergisch Neukirchen.

15.) Kundenströme

Im Verträglichkeitsgutachten werden keine Aussagen zu Kundenströmen oder deren Veränderung getroffen. Die dargestellten Werte (Tabelle 8) sind Umsatzumverteilungseffekte, die keine unmittelbaren Aussagen zu Veränderungen von Kundenströmen zulassen. Für die hier untersuchte Vorhabenplanung ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere Kundenströme von Bergisch-Neukirchen in das Umland reduziert werden können. So fließen derzeit rd. 50 % der Bergisch-Neukirchener Kaufkraft an Standorte außerhalb von Bergisch-Neukirchen ab (vgl. Berechnungen der Verträglichkeitsanalyse). Dies ist angesichts der ermittelten geringen VKF-Ausstattungswerte eine derzeit plausible und begründbare Situation. Das Angebot ist in Relation zu benachbarten Orten und Ortsteilen nicht attraktiv genug. Bei einer realistischen Steigerung der Kaufkraftbindung auf zurückhaltend angesetzte rd. 70 % in Bergisch Neukirchen dürften zusätzlich knapp 3 Mio. Euro der Bergisch Neukirchener Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den erweiterten Markt im Ort bindbar sein. Diese Kaufkraft wurde vorher im Umland gebunden und führt insbesondere dort nun zu Umsatzumverteilungen. Die Umverteilungen in benachbarten Stadtteilen oder Orten resultiert demnach nicht aus deutlichen Zuflüssen, sondern ganz überwiegend durch eine Kaufkraftrückbindung Bergisch-Neukirchener Kaufkraft im Stadtteil.

Diese Effekte begründen auch die geringeren Umverteilungen in Quettingen, da das ansässige Angebot nicht attraktiv genug ist, um Kaufkraft aus Bergisch-Neukirchen dort zu binden.

16.) Leichlingen und Burscheid als Einzugsbereiche ?

In den Nachbarstädten werden entsprechend der Ausführungen unter 15 keine neuen Einzugsbereiche gesehen. Die Umsatzumverteilungen sind primär das Resultat von Kaufkraftrückbindungen im Stadtteil.

17.) zusätzliche Kundenverkehre aus Nachbarstädten und-stadtteilen ?

Dies ist nicht der Fall.

Die Ermittlung des zusätzlichen Fahrtenaufkommens, das aus den geplanten Nutzungen zu erwarten ist, erfolgt auf der Grundlage einer Abschätzung der erwarteten Kunden, Beschäftigten, Bewohner und Besucher. Dabei werden Erkenntnisse verschiedener Fachpublikationen (siehe Verkehrsgutachten) und Erfahrungswerte des Gutachters einbezogen.

18.) Neuer Markt dient nicht ausschließlich nur Nahversorgung

Dies ist analog zu 15 bis 17 nicht der Fall. Vielmehr ist in der Summe von einer deutlichen Reduktion von Kundenverkehren im Untersuchungsraum auszugehen, da die Bergisch-Neukirchener Bevölkerung mit dem Planvorhaben eine attraktivere wohnortnahe Versorgungsfunktion erhält und Einkaufsfahrten in benachbarte Orte/Stadtteile verringert würden.

19.) und 20.) Gewerbebetriebe in den Obergeschossen

In den Obergeschossen sind neben dem Wohnen nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. Aufgrund dieser Nutzungsbegrenzung und der Mischung mit Wohnnutzung im gleichen Haus können dadurch entstehende relevante Emissionen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

21.) Unzureichende Ermittlung der Verkehre

Die Prognoseverkehrsmengen ergeben sich aus der Überlagerung der Analysebelastungen (Verkehrserhebungen aus 2010) mit dem prognostizierten Fahrtenaufkommen der geplanten Nutzungen. Bei der Ermittlung des Zusatzverkehrs sind dabei nicht nur im Plangebiet durch neue Nutzungen erzeugten Verkehre berücksichtigt worden, sondern auch die aufgrund der Erweiterung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes, der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen entsprechend FNP in Hüscheid und der Weiternutzung der Bestandsimmobilie.

Im hier vorliegenden Fall wird das prognostizierte Fahrtenaufkommen vollständig als Neuverkehr betrachtet. Da sich in unmittelbarer Nähe des untersuchten Standorts auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits heute ein Lebensmittelmarkt befindet, ist jedoch davon auszugehen, dass sich tatsächlich nur ein kleiner Teil des zukünftig erwarteten Fahrtenaufkommens aus neu induziertem Verkehr ergibt. Beim überwiegenden Teil der Kunden wird es sich um Kunden des heute bereits bestehenden Marktes handeln. Deren Fahrtenaufkommen ist in den Analysebelastungen bereits enthalten.

Das Fahrtenaufkommen der geplanten Wohnungen ist tatsächlich als vollständig zusätzlich auftretendes Fahrtenaufkommen zu bewerten, da es sich bei diesem Nutzungsbereich um echte neue Nutzungen handelt.

Tendenziell werden die Prognoseverkehrsmengen somit zu hoch eingeschätzt.

22.) Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme

Die Entscheidung für den Standort Wuppertalstraße ist vom Rat der Stadt aus vielfältigen Gründen gefasst worden nicht nur aufgrund der Verkehrssituation (Synergieeffekte mit bestehendem Einzelhandel etc.)

23.), 24.) unzureichende Ermittlung der Verkehre

Zitat aus der Verkehrsuntersuchung S. 26, 7.3 : Der Knotenpunkt Wuppertalstraße / Burscheider Straße ist heute signalisiert. Über diesen Knotenpunkt wird zukünftig das zusätzliche Fahrtenaufkommen der Wohnnutzungen sowie ein Teil des effektiven Neuverkehrs des Lebensmittelmarktes fahren. Im Gegensatz zur Grundstückszufahrt wird für diesen Knotenpunkt nur das tatsächlich zu erwartende, zusätzliche Fahrtenaufkommen berücksichtigt.

Siehe auch Stellungnahme zu 21.)

25.) Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

siehe Stellungnahme 

26.) kein Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen LEPro

siehe Stellungnahme 

27.) keine Unterversorgung

Versorgung ausreichend siehe Stellungnahme 

28.) Widerspruch Nahversorgungskonzept etc.

siehe Stellungnahme 

29.) geringere Flächenproduktivität als Bestand.

Zitat aus dem Einzelhandelsgutachten S. 24 Abs. 3:

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt eher im oberen Bereich der oben aufgezeigten Flächenproduktivitätsspannweite für Supermärkte agieren kann.

Für den Edeka-Bestandsbetrieb wird aufgrund der als vergleichsweise klein einzustufenden Verkaufsfläche eine eher hohe Flächenproduktivität von 5.000 Euro/ m² VKF angenommen.

Das Ansiedlungs-Vorhaben wird aufgrund der größeren Verkaufsfläche einen Mehrumsatz gegenüber dem Bestandsbetrieb sowie eine erhöhte Marktdurchdringung im Einzugsbereich erzielen. Jedoch ist davon auszugehen, dass ein Teil der größeren Verkaufsfläche zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe genutzt wird, so dass sich diese als nicht unmittelbar umsatzrelevant darstellt. Es wird für das Vorhaben demnach eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 – 5.000 Euro/ m² VKF angenommen.

30.) Stadt ist befangen siehe Stellungnahme **P**

31.) Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme **A + C**

32.) Stellungnahme Denkmalschutz

Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland als Denkmalbereich nach § 2(3) Denkmalschutzgesetz – DSchG - bewerteten Siedlungsbereich handelt es sich um den historischen Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denkmalgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren. Hinzu kommen die anschließenden Grünflächen. Eine Denkmalbereichssatzung liegt für diesen Bereich jedoch nicht vor.

Das Plangebiet liegt ca. 200 m vom historischen Zentrum entfernt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler Burscheider Straße 103, 105, 109 und 111. Für diese greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG.

Dieses Ensemble aus Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken.

Das Bebauungskonzept greift diese Struktur auf, indem die Dachfläche des Marktes, der überwiegend im Gelände verschwindet mit drei Gebäuden bebaut wird, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen) , der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen.

Im Bereich der Wuppertalstraße ist aufgrund der Entfernung und der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Geländeänderungen (Aufschüttung Wuppertalstraße etc.) und Neubaumaßnahmen ein direkter Zusammenhang mit dem Denkmalbereich nicht mehr erkennbar

Zusammen mit der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens und den Vorzügen bzgl. der Stärkung der Nahversorgung ist damit die Realisierung des Vorhabens auch aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde vertretbar. Bei dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland handelt es sich nicht um die Obere Denkmalbehörde sondern lediglich eine Fachbehörde.

33.) + 34.) Stellungnahme TBL und Durchlässigkeit

Es besteht ein Mischwasserkanal (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Straßenraum der Wuppertalstraße, welcher das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt zwischenzeitlich vor.

35.) Überschreitung der Richtwerte

Für das SO-Gebiet mit den Nutzungen oberhalb des SB-Marktes (Wohnungen, Büros und Praxen) nennt die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte. Abhängig von der jeweiligen Schutzbedürftigkeit kann man für die vorgenannten Nutzungen von WA-Gebiet bis MI-Gebiet ausgehen. Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (EDEKA SB-Markt usw.) mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens (Wuppertalstraße 7) zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. An den Nutzungen oberhalb des SB-Marktes (Wohnungen, Büros und Praxen) wird an der Nordwestfassade des nächsten geplanten Gebäudes zum Parkplatz hin (auf dem Markt befindliches Wohngebäude - Nordwestfassade) der Immissionsrichtwert zur Tageszeit bei einer MI-Einstufung ein-

gehalten und bei einer WA-Einstufung um 2 dB überschritten. Diese nur leichte Überschreitung ist angesichts der beabsichtigten gemischten Nutzung tolerierbar..

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden infolge der allgemeinen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 [6] ausgelegt und der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen in Schlafräumen im Bebauungsplan festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gesichert

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.