

STADT LEVERKUSEN

2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“
zu
VEP Nr. V 19/II – „Supermarkt Bergisch Neukirchen“, Leverkusen

BEGRÜNDUNG

Begründung

1. Gesamtplanbereich	2
2. Plananlass und verfahren	2
3. Ziel der Planung	3
4. Rechtsverhältnisse	4
4.1. Regionalplan	4
4.2. Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes	4
4.3. Nahversorgungskonzept	4
4.4. Landschaftsplan	4
4.5. Bestehendes Planungsrecht	4
5. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
5.1. Vorbemerkung:	4
5.1.1. Einzelhandel	5
5.1.2. Verkehr	5
5.2. Geplante Darstellung	6
5.2.1. Sonderbaufläche	6
6. Umweltbericht	6
6.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
6.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung	6
6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
6.3.1. Bestandsaufnahme	6
6.3.2. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
6.3.3. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB	11
6.3.4. Alternativen	12
6.3.5. Zusammenfassung	12
7. Auswirkungen der Planung und Abwägung	12
8. Flächenbilanz	13
9. Parallelverfahren Bebauungsplan	14

Stand 04-10-2013

BEGRÜNDUNG

1. GESAMTPLANBEREICH

Mit Schreiben vom 07.12.2009 und ergänzt am 2.7.2010 hat die Peters GmbH & Co.KG als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ gestellt. Dieser befasst sich mit einer Grünfläche im Bereich der Wuppertalstraße in Leverkusen Bergisch-Neukirchen.

Das Areal liegt zentral im Stadtteil Bergisch Neukirchen und umfasst ein ca. 0,6 ha großes Teilgebiet nordöstlich der Wuppertalstraße. Für diese Fläche ist die Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

2. PLANANLASS UND VERFAHREN

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

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. Die Diskussion hat gezeigt, dass das Projekt sowohl Befürworter als auch Kritiker hat. Diese 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 Plannentwurfes).

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ und zur Änderung des FNP ist nach Beratung im Ausschuss für Bürger und Umwelt und in der Bezirksvertretung II mehrheitlich am 21.03.2011 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen worden.

Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss 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 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).

Auf Grundlage des oben genannten Aufstellungsbeschlusses hat die Stadt Leverkusen mit Schreiben vom 25.11.2011 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Es sind u.a. Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen und der IHK eingegangen, die das

Vorhaben befürworten und ein Schreiben der Umweltverbände, die sich gegen das Vorhaben aussprechen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.02.2013 die Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ beschlossen.

Die Entwürfe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2013, bis einschl. 06.06.2013 öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist sind ca. 900 Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder mündlich zur Niederschrift abgegeben worden. Ca. die Hälfte der Stellungnahmen lehnen das Vorhaben grundsätzlich ab mit im wesentlichen folgenden Argumenten:

- Widerspruch zum Flächennutzungsplan als Ergebnis intensiver Bürgerbeteiligung
- Widerspruch zum dörflichen, von denkmalgeschützten Gebäuden geprägten Ortscharakter
- kein Bedarf für zusätzliche Verkaufsflächen in Bergisch Neukirchen
- Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht gerechtfertigt. Es gibt geeignete Alternativstandorte.

Die andere Hälfte der Stellungnahmen befürworten das Vorhaben mit im wesentlichen folgenden Argumenten:

- Versorgung in Bergisch Neukirchen ist nicht ausreichend
- Verbesserung der Erreichbarkeit für Senioren
- Verbesserung der Parkplatzsituation
- Arbeitsplätze bleiben erhalten
- Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Bergisch Neukirchen
- Impuls für Bergisch Neukirchen

Stellungnahmen, die eine Modifikation der Planung anstreben, wurden nicht abgegeben, sondern lediglich mit den o.g. Argumenten für oder gegen die Planung votiert. Zu den Stellungnahmen erfolgte eine umfassende Abwägung durch die Verwaltung.

Parallel wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Es sind u.a. ein Schreiben der Umweltverbände, der Stadt Burscheid und des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland eingegangen, die sich kritisch bzw. ablehnend gegenüber dem Vorhaben äußern. Nach umfassender Abwägung ist auch diesen Stellungnahmen im Abwägungsvorschlag der Verwaltung nicht entsprochen worden.

Bei entsprechender Beschlussfassung durch den Rat über die Abwägung kann das Plankonzept beibehalten werden und der Plan beschlossen werden.

Es ist nun vorgesehen, die Änderung zu beschließen.

3. ZIEL DER PLANUNG

Mit der Neuplanung des 0,6 ha großen Gebietes nordöstlich der Wuppertalstraße soll das übergeordnete städtebauliche Ziel der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4

Baugesetzbuch) in Bergisch Neukirchen erreicht werden. Mit der Entwicklung einer Fläche zur Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortiment-Supermarktes soll das bestehende Einzelhandelsangebot im Stadtteil Bergisch Neukirchen gesichert und weiterentwickelt werden und die Attraktivität des Nahversorgungszentrums gestärkt werden.

Da für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft moderne Einzelhandelskonzepte heutzutage eine Verkaufsfläche von mindestens 1200 m² verlangen soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden in eine Sonderbaufläche SO H3 – Einzelhandel mit dem Ziel Betrieb eines Vollsortiment – Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m².

4. RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2. Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes

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

4.3. Nahversorgungskonzept

Der Vorhabenstandort befindet sich schwerpunktmäßig 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 Nahversorgungsbereiches hinaus. Das Vorhaben entspricht damit im Grundsatz dem im Nahversorgungskonzept dokumentierten Leitgedanken.

4.4. 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 Landschaftsschutz dargestellt.

4.5. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1. Vorbemerkung:

Im Sinne einer nachhaltigen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch) soll ein Vollsortiment-Supermarkt auf dem Grundstück angesiedelt werden. Das Vorhaben entspricht im Grundsatz dem im Nahversorgungskonzept dokumentierten Leitgedanken. Die geplante Sonderbaufläche stellt die Verbindung zwischen den Mischgebietsflächen mit Einzelhandelsbesatz entlang der Burscheider Straße und dem bestehenden ALDI-Markt-Gelände im Bereich der Wuppertalstraße her.

5.1.1. Einzelhandel

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergische Neukirchen“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen. Sie zielen damit auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit auf einen Grundsatz der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch.

Sowohl aus Sicht der Verwaltung, der IHK, der Wirtschaftsförderung Leverkusen als auch des potentiellen Betreibers ist jedoch in dem betrachteten Standortbereich nur ein großflächiger Markt nachhaltig tragfähig.

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

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Nahversorgungszentrum und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Einzelhandelskonzept eine tragende Rolle spielt.
- Das Vorhaben besitzt hinsichtlich der rechnerischen Kaufkraftabschöpfung im Stadtteil Bergisch Neukirchen eine überwiegende Nahversorgungsfunktion und korrespondiert demnach mit der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen.
- Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben – unabhängig von einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes – keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen sowie in den Nachbarkommunen Burscheid und Leichlingen. Auch für die weiteren Nahversorgungsstrukturen (Geschäfte und Hofläden) im Untersuchungsraum ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Insgesamt fasst das Gutachten vom 11.05.2012 die Ergebnisse der Analyse wie folgt zusammen: Durch das Vorhaben sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben in der Stadt Leverkusen nicht zu erwarten sind und weiterhin wird den Zielstellungen des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen 2008 entsprochen.

5.1.2. Verkehr

Bezüglich der Verkehrserschließung wurde im Juli 2012 eine Verkehrsuntersuchung von Schüller-Plan, Köln durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird das aus den geplanten Nutzungen aber auch 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:

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 Beden-

ken gegen die Realisierung des Bauvorhaben bestehen.

5.2. Geplante Darstellung

5.2.1. Sonderbaufläche

Um gemäß den Zielen der Planung die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters zu ermöglichen, wird im Flächennutzungsplan die Darstellung Sonderbaufläche „SO H3 – Einzelhandel“ gewählt. Um die Beeinträchtigung auf die zentralen Versorgungsbereiche möglichst gering zu halten wird der Betrieb auf Vollsortiment-Supermarkt und eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² begrenzt. Diese Ziele werden durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen auf der nachfolgenden Planungsebene abgesichert.

6. UMWELTBERICHT

6.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die durch massive Böschungsmaßnahmen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau der Wuppertalstraße und des ALDI-Marktes belastete Freifläche soll aufgrund Ihrer zentralen Lage im Nahversorgungsbereich Bergisch Neukirchen als Sonderbaufläche für eine Vollsortimenter aktiviert werden.

6.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Flächennutzungsplanänderung

- Im Landesentwicklungsplan gibt es keine bestimmten Festsetzungen für das Plangebiet.
- Im Regionalplan ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.
- Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- Der Planbereich ist nicht durch den bestehenden Landschaftsplan erfasst. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutz dargestellt.

6.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1. Bestandsaufnahme

- **Schutzgut Tiere**

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

Am 9.5.2011 erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 25.5.2011 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 Lärmvorbelastung, Bebauung an drei Seiten, übersichtliche Gärten mit nur wenigen Bäumen mittleren Alters - ist mit dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen.

- **Schutzgut Pflanzen**

Die vorhandene Vegetation 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 Gebüschefflächen finden sich hauptsächlich Corylus (Haselnuss) und Salix (Weiden). Auf der Brache haben sich großflächig Buddleia (Schmetterlingsflieder) an-

gesiedelt. Hier ist teilweise auch Raum für spontane Entwicklungen gegeben.

- **Schutzgut Boden**

Die Bodenfläche weist außerhalb der durch Aufbauten versiegelten Bereiche einen relativ natürlichen Aufbau auf. Unter einer ca. 35 cm dicken Oberbodenschicht befindet sich in mindestens 2,5 m Dicke schwach sandiger Schluff.

- **Schutzgut Wasser**

Momentan kann das Niederschlagswasser der Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugute kommen. Von den Gebäuden in den Gärten versickert das Regenwasser ebenfalls.

- **Schutzgut Luft / Klima**

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 gem. 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten. Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung stellen aus stadtklimatologisch-hygienischer Sicht vorteilhafte Freiland- und Gartenstadtklimatope (bzw. gem. Klimagutachten von 1987: Frischlufttherkunfts- bzw. durchzugsräume) dar. Aufgrund der Geländetopografie und der Nutzungsstruktur muss hier bei autochthonen Wetterlagen mit Frisch-/Kaltluftströmungen gerechnet werden, die allerdings im Laufe der Zeit durch bauliche Veränderungen an Intensität verloren haben. Das Bauvorhaben tangiert daher gemäß 'Klimagütekarte für das Stadtgebiet' (aus: 'Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen, T. Wirth, 2000) keine der wichtigen Ventilationsbahnen Leverkusens.

- **Schutzgut Landschaft**

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine Senke, die zu keinem Zeitpunkt wasserführend ist. Der häufig verwendete Begriff Siefen ist hier auf die vermutliche Entstehung der Senke zurückzuführen. In früheren Zeiten waren Bäche u.a. oft stärker wasserführend, so dass hier eine entsprechende Einkerbung des Reliefs eventuell erfolgen konnte. Dies muss aber schon länger her sein, denn auf den historischen Karten (Tranchot 1801 – 1828 und Neuaufnahme 1891 – 1912) ist kein Bach o.a. erkennbar. 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.

Heute ist die Senke im Plangebiet von zwei Seiten durch massive Anschüttungen von 3 – 5 m stark eingegrenzt:

Im Norden grenzt der Parkplatz des heutigen ALDI-Marktes an, der auf eine mittlere Höhe von ca. 108 m NHN großflächig angeschüttet wurde. Der Geländeversprung zum Plangebiet wird hier über eine ca. 40 m lange Mauer mit einer Höhe von ca. 3 m abgefangen. Im Westen grenzt die Wuppertalstraße unmittelbar an. Diese verläuft hier in Dammlage, am Tiefpunkt mit einer Höhe von ca. 108 m NHN. Der Höhenunterschied von bis zu 5 m zwischen Straße und Geländetiefpunkt wird durch eine ca. 80 m lange steile Böschung überwunden.

- **Schutzgut Mensch**

Durch die derzeitige Ausgestaltung des Plangebietes gibt es, wie für jeden nachvollziehbar, die unterschiedlichsten Auswirkungen auf den Lebensbereich von Menschen. Das örtliche Kleinklima wird durch Staubbildung und Verdunstung der Wiesen- und Gartenflächen und der Gehölze positiv beeinflusst.

Die Wuppertalstraße stellt durch ihre Frequentierung die maßgebliche Lärmquelle dar. Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte aus Beiblatt 1 für WA- und MI-Gebiete (hier für das Sondergebiet ergänzend herangezogen) mit den Berechnungsergebnissen verglichen. Die schalltechnische Untersuchung von Kramer Schalltechnik kommt zu dem Ergebnis, dass diese an den straßenzugewandten Fassaden 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.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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. Dieses Ensemble aus vorwiegend Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken. Ein östlicher Ausläufer dieses städtebaulichen Ensembles sind die eingetragenen Baudenkmäler, Burscheider Straße 103, 105, 109 und 111, welche ca. 50 m südlich vom Plangebiet entfernt liegen. Für diese greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.

Nach Angabe des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben..

6.3.2. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

- **Schutzgut Tiere**

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 stellen die externen Ausgleichsmaßnahmen Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung.

- **Schutzgut Pflanzen**

Aufgrund der Höhensituation und der damit verbundenen notwendigen Aufschüttung wird die gesamte vorhandene Vegetation verloren gehen. Die geplanten Anpflanzungen sind zum größten Teil mit heimischen Pflanzen durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilbereichen auch Raum für natürliche Entwicklung gegeben.

Bäume weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopebene auf.

- **Schutzgut Boden**

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.

Mit Boden (Oberboden, Rohboden) ist während der Baumaßnahmen sorgfältig entsprechend Bodenschutzgesetz umzugehen. Wenn die Bodenkennwerte u.a. es ermöglichen, soll soviel Material wie möglich auf dem Areal verbleiben. Dabei ist für die neue Geländemodellierung eine entsprechende Umschichtung des Rohbodens notwendig (Aushub für eingeschobenen Bereich des Supermarktes, Auffüllung für den größten Teil der Parkplatzfläche). Falls das vorhandene Material nicht für die baulichen Erfordernisse ausreichend belastbar ist, muss entsprechend Boden ausgetauscht werden. Bei mehr als 800 m³ Einbringung von außerhalb mit tragfähigem, unbelastetem Material ist vorab der entsprechende Antrag bei der Unteren Bodenschutzbehörde zu stellen.

Da das Altlastenkataster der Stadt Leverkusen keine Belastung der Fläche aufweist, sind hier keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

- **Schutzgut Wasser**

Durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erweiterten Versiegelungsgrad können entsprechend weniger Niederschläge unmittelbar versickern. Aufgrund des Landeswassergesetzes und auf Grundlage des Bebauungsplanes ist eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers umzusetzen.

Dies soll mittels extensiver und intensiver Dachbegrünung, Durchlässigkeit der Fahrflächen mit reinigendem Sickerpflaster, offene Gestaltung im Stellplatzbereich mit Rasenfugenpflaster und Versickerung in den seitlichen Vegetationsflächen geschehen. Überschusswasser aus den Dachbereichen ist einer Rigole zur Versickerung zuzuführen. Von den nicht befestigten Flächen ist das Regenwasser unmittelbar der Versickerung zuzuführen, damit es der Vegetation zur Verfügung steht.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, besonders bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

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.

Der MIV-Verkehr (motorisierte Individualverkehr) verursacht Abgasimmissionen. Die geplanten Wohnungen schaffen im Zentrum von Bergisch-Neukirchen Wohnraum in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen mittels ÖPNV (Buslinien 253, 251, 258 und 239/240) u.a. und tragen somit zur Verkehrsvermeidung bei. Durch das dann zentral gelegene Angebot eines Vollsortimenters ist auch mit Wegfall von Einkaufsfahrten in benachbarte Orte zu rechnen.

Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischlufttherkunfts- bzw. durchzugsraum dar. Allerdings bildet die Wuppertalstraße aufgrund ihrer höhenmäßigen Lage von bis zu ca. 6 m über dem Grünbereich ein massives Hindernis für den

Weiterfluss der Kaltluft.

Das angedachte Bebauungskonzept setzt an diesem Punkt an. Durch einen höhenmäßig in etwa auf dem Niveau des Tiefpunktes der Wuppertalstraße liegenden Parkplatz wird die derzeit vorhandene Barrierewirkung der Wuppertalstraße abgemildert.

Die geplante Bebauung wurde im Laufe der Planung so modifiziert, dass sie nur wenig in den Verbindungsbereich des potentiellen Luftstromes hineinreicht. Auch nutzt sie für einen großen Teil der Baumasse (Edeka-Markt) die Topographie des Geländes aus und bringt sie unter die Oberfläche.

Der Parkplatz wird durch entsprechende Oberflächengestaltung (z.B. Rasenfugenpflaster in den Stellflächen) und zahlreiche Baumpflanzungen nur eine sehr geringe Wärmelast darstellen. Insbesondere die Baumpflanzungen tragen teilweise sogar zur Kaltluftentstehung bei.

- **Schutzgut Landschaft**

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

Hier wird 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. Auch setzen sie den Grünraum ansatzweise fort.

Darüber hinaus ist durch orts- und standorttypische Materialien eine weitere Einbindung anzustreben.

- **Schutzgut Mensch**

Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u.a. durch den zunehmenden MIV (motorisierter Individualverkehr) aber auch relevante Geräuschquellen des Verbrauchermarktes mit entsprechenden Lärmimmissionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen. Zur genauen Abschätzung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik vom 08.09.2012 eine Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens aber auch oberhalb des Verbrauchermarktes zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden und somit einer Realisierung nichts entgegensteht.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Planung mit hofartig angeordneten Einzelgebäuden auf der Decke des Verbrauchermarktes, intensive Be- und Durchgrünung des Plangebietes gliedert das Bauvorhaben in Anlehnung an die Kleinteiligkeit der Ortslage Bergisch Neukirchen.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend Denkmalschutzgesetz beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich informiert wird und die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern bekannt sind.

6.3.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Beim Plangebiet sind lt. Gutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) keine entsprechenden Flächen und/oder Arten betroffen.

6.3.2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Gebäudekomplex wird lt. der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Allerdings steigert sich durch die Baumassen die sommerliche Aufheizung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier wird durch die Dachbegrünungen und die Eingrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Es wird eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers umgesetzt, dazu soll das gesamte Niederschlagswasser über durchlässige Beläge, Grünflächen oder Rigole wieder in den natürlichen Kreislauf geführt werden.

Die geplanten extensiven und intensiven Dachbegrünungen sind neben vielfältigen anderen Wirkungen aufgrund der erhöhten Rauigkeit in der Lage, den Umgebungslärm zu dämpfen.

6.3.2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist vorgesehen und zwar in Form von Solarthermie für die Warmwasserbereitung.. Für die Detailplanung wird angeregt, eine Nutzung der Kühlabwärme des Gewerbekomplexes für Warmwasserbereitung u.a. zu prüfen. Die vorgesehenen Dachbegrünungen bringen zusätzliche Dämmwirkung (je 6 cm Aufbau entspricht ca. 1 cm Dämmstoff). Damit kann aufgrund der Lage über den Gewerberäumen die sommerliche Wärmelast reduziert werden.

6.3.2.5 Luftqualität

Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude sowie der MIV verursachen Immissionen in Form von Abgasen. Hier führen die geplanten Grünbereiche zu einer Minderung der negativen Auswirkungen.

6.3.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter intensiv miteinander verknüpft.

Die Bodenflächen sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u.a. das einsickernde Regenwasser und stellen es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung.

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas.

6.3.3. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB

6.3.3.1 Bodenschutzklausel

Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Da, wie unter Abschnitt 7 dargelegt, die städtebaulichen Ziele jedoch nicht anders erreicht werden können, ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff in den Freiraum vertretbar.

6.3.3.1 Umwidmungssperrklausel

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen werden für

das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

6.3.3.3 Vermeidung und Ausgleich

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in dem parallel verlaufenden weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und festgesetzt.

6.3.3.4 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG

Da sich keine entsprechenden Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier eine Prüfung verzichtbar. Dies hat auch die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ergeben. **Alternativen**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal nicht wesentlich verändert. Die Gartenflächen würden vermutlich weiterhin so genutzt. Die Gehölzbereiche würden sich weiter entwickeln.

Im Verfahren sind Varianten zum vorliegenden Planungskonzept auf anderen Grundstücken untersucht worden. Im Abschnitt 7. wird ausführlich erläutert, aus welchen Gründen diese verworfen wurden und das vorliegende Planungskonzept weiterverfolgt wurde.

6.3.5. Zusammenfassung

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. Der bilanztechnische Ausgleich im Gebiet ist nicht komplett möglich. Ein entsprechendes Ersatzgeld wird in das Ökokonto der Stadt Leverkusen eingezahlt. Von diesem Betrag werden Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes in Bergisch Neukirchen durch die Untere Landschaftsbehörde umgesetzt. Entsprechende Regelungen dazu wurden in den Durchführungsvertrag nach §12 BauGB aufgenommen.

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 externen 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 unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Leverkusen, und hier insbesondere die Ortslage Bergisch Neukirchen, vertretbar.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

Inanspruchnahme Freiraum:

Bevor neue Flächen an den Stadträndern in den Außenbereichen des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden, sollen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerstädtische Baupotenziale genutzt werden. Im Planverfahren wurden dazu zwei Varianten zum Standort Wuppertalstraße diskutiert:

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

Burscheider Straße 119: Nach den vorliegenden Planüberlegungen im Bereich der Burscheider Straße lag das Vorhaben zu ca. 50 % innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebiets-

fläche (MI) und zu 50 % in dem landschaftlich geprägten Freiraum, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Die genaueren Planausarbeitungen haben ergeben, dass eine Realisierung des Vorhabens an diesem Standort ebenfalls mit starken Eingriffen in das Landschaftsbild und den Freiraum verbunden ist und zudem bezweifelt werden muss, ob das Ziel der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen nachhaltig erreicht werden kann aufgrund der größeren Entfernung zum bestehenden Einzelhandel, den damit einhergehenden erheblich geringeren Synergieeffekte und der insbesondere auch aus Kundensicht problematischen Stellplatzanordnung (Tiefgeschoss).

Wuppertalstraße 3:

Die Bruttogrundfläche des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes beträgt ca. 600 m². Nach eindeutiger Auffassung des Betreibers aber auch der WFL und anderer Fachleute 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 angedachte 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.

Die obigen Überlegungen, die beengten Flächenverhältnisse und die bereits heute äußerst problematischen Verkehrsverhältnisse am Standort Wuppertalstraße 3 machen insofern deutlich, dass auch nicht erwartet werden kann, dass das Ziel der Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen nachhaltig durch einen Umbau des bestehenden Marktgebäudes erreicht werden kann.

gewählter Standort Wuppertalstraße:

Bzgl. des weiter verfolgten Standortes Wuppertalstraße muss man davon ausgehen, dass der heute noch vorhandene Landschaftsraum bereits durch massive Böschungsmaßnahmen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau der Wuppertalstraße und des ALDI-Marktes belastet ist, so dass sich das Plangebiet als von hohen Mauern und Böschungen eingefasste Restfläche darstellt.

Der Eingriff in diesen „Freiraum“ kann angesichts der verkehrstechnisch günstigeren Lage, der durch die hohe Zentralität zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel und der relativ harmonischen Einfügung des Gebäudekomplexes in das dörfliche Umfeld als vertretbar angesehen 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 vertretbar.

8. FLÄCHENBILANZ

Sonderbaufläche ca. 5.600 m²

9. PARALLELVERFAHREN BEBAUUNGSPLAN

Im Parallelverfahren wird mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren V 19/ II „Supermarkt Bergisch-Neukirchen“ das Planungsziel weiter konkretisiert.