2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“

Äußerungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
und
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkung : 2
Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den Hauptargumenten 3

I / A : Äußerungen der Öffentlichkeit

negative:
I / A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 17
I / A 2: Plitong, Gabi, Hüscheider Straße 91, 51381 Leverkusen 23
I / A 3: Kruth-Günther, Hüscheider Straße 91, 51381 Leverkusen 24
I / A 4: Unterstenhöfer, Hüscheider Straße , 51381 Leverkusen 25
I / A 5: Stechow, Helga, Grundermühlenweg 23, 51381 Leverkusen 26
I / A 6: von Arx, Christian, Heerstraße 8, 40764 Langenfeld 27
I / A 7: Förster, Mike, Burscheider Straße 336, 51381 Leverkusen 28
I / A 8: Diederichs, Michael, Industriestr. 79, 51399 Burscheid 29
I / A 9: Thaune, Andreas, Flittarder Haupstraße 79, 51061 Köln 30
I / A 10: Schultz, Wilfried, Engelbertstraße 7, 51381 Leverkusen 31
I / A 11: Schlösser, Dirk und Brigitte, Mühlenweg 147, Leverkusen 32
I / A 12: Schütte, I. + S., Burscheider Straße 323, 51381 Leverkusen 33
I / A 13: Reckzügel, Herbert, Birkenweg 8, 51381 Leverkusen 34
I / A 14: Viviane, M., Wuppertalstraße 54, 51381 Leverkusen 35
I / A 15: Atzorn, Ralf, Zum Hahnenberg 60, 51519 Odenthal 36
I / A 16: Brauer, Rolf, Wuppertalstr. 28, 51381 Leverkusen 37
I / A 17: Baumhögger, Willi u. Wieden, Klaus, Imbach 56, 51381 Leverkusen
Baumhögger, Franz, Am Arenzberg 49, 51381 Leverkusen 39

positive:
I / A 18: 21 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens 41

I / B: Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I / B 1: gemeinsames Schreiben des NABU, BUND, LNU vom 29.12.2011 42
I / B 2: Schreiben des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 13.12.2011 50
I / B 3: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 19.12.2011 51
I / B 4: Schreiben der PLEDOC vom 21.12.2011 53
I / B 5: Schreiben der Landwirtschaftskammer vom 22.12.2011 54
I / B 6: Schreiben der technischen Betriebe Leverkusen vom 07.12.2011 55
I / B 7: Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen vom 21.12.2011 56
I / B 8: Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 08.12.2011 57
I / B 9: Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 25.11.2011 58
I / B 10: Schreiben des Polizeipräsidiums Köln vom 19.12.2011 59

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.
Die Diskussion hat gezeigt, dass das Projekt sowohl Befürworter als auch Kritiker hat. In den Wochen nach dieser Veranstaltung haben ca. 40 Bürgerinnen und Bürger nochmals der Verwaltung ihre Anregungen und Äußerungen schriftlich übersandt. Dabei haben sich 36 Personen (davon 24 in Bergisch Neukirchen ansässig) für und 4 Personen gegen die Planung ausgesprochen.
Parallel 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 bestehendes 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).

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

- Reduzierung der Verkaufsfläche von ursprünglich 1.500 m² auf 1.200 m² zzgl. 200 m² Mall und Shopzone
- Reduzierung der Wohnfläche um ca. 600 m²
- 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

Bereits in den Äußerungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wurden immer wieder bestimmte Hauptargumente vorgetragen. Abwägungsvorschläge zu diesen Hauptargumenten werden im Folgenden unter A- W gemacht.

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

Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den Hauptargumenten

Ⓐ:. 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 m² 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 überschritt 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 stellt die Planung einen starken Eingriff ins Landschaftbild dar.
Weiterhin konnten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (Burscheider Straße: 12.800 Fz/24 h) und der unmittelbaren Nähe zu der signalgeregelten 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 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.

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 Prüfung der öffentlichen und privaten Belange 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 Berücksichtigung 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 betrachten.

B: Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum

3.2 Flächennutzungsplan
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 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 Nahversorgungsbereiches 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. Nach § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem betroffenen Naturraum auszugleichen oder zu ersetzen. Auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist erkennbar, dass die Eingriffe durch die entsprechende Festsetzung von Maßnahmen im Plangebiet zu etwa 58 % ausgeglichen werden können. Als Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahme für die restlichen 42 % wird auf städtischen Flächen östlich des Plangebietes (Gemarkung Bergisch Neukirchen Flur 10, Flurstücke 691 und 695, Flur 9, Flurstück 83 und Teilflächen der Flurstücke 71, 395, 398, 399)
durch Entfernung von Fichten und Essigbäumen auf einer größeren Fläche, der Anlage einer Wasserfläche, Entbuschung eines Teilbereichs und Bracheentwicklung auf dem Rest auf einer Fläche von ca. 5.400 m² der ökologische Ausgleich vollständig

sichergestellt. Damit wird auch den Belangen des vorsorgenden Artenschutzes Rechnung getragen.
Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen und die enge Abstimmung der Maßnahmen mit dem Artenschutz wurde innerhalb des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Investor verbindlich geregelt.

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 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(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

Es ist nach den Karten des Geologischen Dienstes NRW ein Boden mit besonders schutzwürdigen Bodenfunktionen nach § 2 (2) BBodSchG betroffen. Der Boden ist der Schutzstufe 3 zuzuordnen. Die Einstufung resultiert aus besonderen Regelungs- und Pufferfunktionen sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit (lt. Bodenkarte NRW). Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für den Gebäudekomplex und dessen Erschließung sowie die Parkplatzanlage in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.
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: Frischluftherkunfts- 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“ (aus: „Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen, T. Wirth, 2000) keine der wichtigen Ventilationsbahnen Leverkusens.

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 sichergestellt werden.

Im Bereich der Wuppertalstraße ist aufgrund der Entfernung und der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Geländeveränderungen (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 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 Stadtteil Bergisch Neukirchen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell 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-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude 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.

: Ortsunverträgliche Verkehrszunahme

Bezüglich der Verkehrserschließung wurde im Juli 2012 eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Schüßler-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.

: 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) stattfinden.
- 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 Burscheider Straße und einmal an der Wuppertalstraße.
Diese Standortfrage wurde in den Gremien des Rates der Stadt Leverkusen ausführlich diskutiert und am 04.10.2010 zugunsten der Wuppertalstraße entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren für die Wuppertalstraße weiterzuverfolgen.

M : Darstellung im neuen Landschaftsplan

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.

O: 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 Äußerungen keine materielle Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben und damit kann keine Baugenehmigung erteilt werden.

Ⓟ: 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.

Ⓠ: Nachnutzung ehemaliges Gärtnereigrundstück

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.

Ⓡ: Verkehrssicherheit:

Die Verkehrsuntersuchung aus Juli 2012 vom Büro Schüßler-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 Querungsmöglichkeit zwischen den Einkaufsnutzungen auf der Nordseite der Wuppertalstraße und den ande-

ren 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 Trennprofiles 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 Staubbindung 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 Straße 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-, 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 Brennnesselbereiche. 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 Brennnesseln 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 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 ist im Plangebiet das Vorhandensein planungsrelevanter Arten möglich, aber 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 negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Um diese Einschätzung noch besser abzusichern, wurden am 30.06.und 01.07.2014 vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Sven Peuker, Leverkusen im Rahmen von Tag- und Nachtbegehungen ergänzende Kartierarbeiten bzw. 'Art für Art-Protokolle' vorgenommen und die jeweilige Betroffenheit für die planungsrelevanten Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ermittelt. Auch der Abschlussbericht zu diesen Erhebungen kommt zu dem Ergebnis, dass zwar gewisse Beeinträchtigungen (teilweiser Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust) gegeben sind, aber unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können. 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. Dies wurde in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch für die geschützten Arten wie die Rauhautfledermaus, die Zwergfledermaus, den Kleinspecht und die Mehlschwalbe festgestellt.

Die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen 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 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen auf angrenzenden städtischen Flächen Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung und tragen damit zum Artenschutz bei.

I / A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadt Leverkusen

Niederschrift
über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen (Arbeitstitel)“
im Verwaltungsgebäude Goetheplatz, (ehem.) Ratssaal im 1. OG, Goetheplatz, 51379 Leverkusen-Opladen
Montag, 22.11.2010

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.25 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Rh. Rainer Schiefer	Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk II

Verwaltung

Frau Zlonicky	Fachbereichsleiterin Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Gruchmann	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Adams	Vorhabenträger (Geschäftsführung Fa. Peters)
Herr von Dryander	Pässler, Sundermann & Partner PSP als Planer für den Vorhabenträger
Frau Göckemeyer	Kooperationspartnerin PSP, Protokoll

Besucherinnen/Besucher: ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Herr Bezirksvorsteher Schiefer begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Bürgerinformationsveranstaltung zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan V19/II ‚Supermarkt Bergisch Neukirchen‘ (Arbeitstitel). Er erläutert die bisherigen politischen Beschlüsse, die zu der heutigen Veranstaltung geführt haben.

Frau Zlonicky begrüßt im Namen der Verwaltung die Anwesenden und erläutert zunächst das vorgesehene Planverfahren. Sie weist darauf hin, dass die ausgelegten Vordrucke für weitere Fragen und Anregungen zu der Planung, aber auch formlose Anschreiben mit Anregungen bis 15.12.2010 an den Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht gesendet werden können; In der frühzeitige Bürgerbeteiligung können nicht alle Fragen beantwortet werden, da aufgrund des frühen Zeitpunktes der Veranstaltung insbesondere die notwendigen Fachgutachten zu den Themen Nahversorgung, Verkehr und Umwelt noch nicht vorliegen;

Zum Planungsanlass erläutert sie, dass der Verwaltung zwei Investorenanfragen (Wuppertalstr. und Burscheider Str.) für einen Supermarkt vorgelegen haben und der Rat der Stadt die Entscheidung für den Standort Wuppertalstraße getroffen hat.

Planungsrechtlich ist der geplante Standort dem Außenbereich zuzuordnen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und die Grenze des vom Rat der Stadt beschlossenen Nahversorgungszentrums überschreitet. Daher muss für das Projekt ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert und die Grenze des Nahversorgungszentrums verschoben werden, da das Projekt lediglich zu ca. 75 % im definierten Nahversorgungsbereich liegt.

Frau Zlonicky erläutert die weiteren planungsrechtlichen Verfahrensschritte bis zur Baureife inklusive der weiteren Beteiligung der Bürgerschaft und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Herr Adams von der Fa. Peters als Investor erläutert,

- dass die Fa. Peters vor ca. 25 Jahren den derzeit vorhandenen Edeka-Markt errichtet hat – ebenfalls mit dem Planungsbüro Pässler, Sundermann + Partner;
- dass das Objekt immer noch im Besitz der Fa. Peters ist
- durch die begrenzten Verkaufs- und Parkplatzflächen am jetzigen Standort Edeka angekündigt hat, sich ohne die Möglichkeit der Ausweitung aus Bergisch-Neukirchen zurückzuziehen, was zum Leerstand von Ladenflächen und zum Wegfall von Einkaufsmöglichkeiten in Bergisch-Neukirchen führen würde; daraus ist der Impuls für das beantragte Vorhaben entstanden.
- aufgrund der langjährigen guten Geschäftsbeziehung mit Edeka die Fa. Peters bisher nur mit diesem Partner über eine weitere Zusammenarbeit im neuen Projekt verhandelt hat;
- die gesamte Investition (Auftragsvergabe Handwerksbetriebe u.a.) so weit wie möglich in Leverkusen verbleiben soll.

Herr von Dryander vom Büro Pässler, Sundermann + Partner stellt die wesentlichen Aspekte von heutigen Einkaufsmärkten vor. Hauptgrund für die allgemeine Verkaufsflächenerhöhung der Märkte sei die in den letzten Jahren erfolgte Ausweitung des Poduktsortiments sowie der Aspekt Barrierearmut (niedrigere Regale, breitere Gänge u.a.).
Danach stellt er den derzeitigen Planungsstand des Projektes vor:

- Vollsortiment-Supermarkt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2000 qm
- aufgrund der topographischen Situation liegt der Markt teilweise unterhalb des Straßenniveaus der Wuppertalstraße
- die Dachfläche des Supermarktes soll mit vier barrierefreien Wohnhäusern bebaut werden

Herr Schiefer bittet die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um ihre Fragen. Nachträglich nach Themenbereichen geordnet wurden die folgende Fragen gestellt.

1.)

Standortentscheidung des Rates und Planungsrecht

Zu der Standortentscheidung des Rates wird angemerkt, dass von Verwaltungsseite der Standort Wuppertalstraße aufgrund von Umwelt- und planungsrechtlichen Bedenken eigentlich abgelehnt wurde. Vor der Ratsentscheidung wäre eine Beteiligung der Bürgerschaft gewünscht gewesen. Die Situationsdarstellung von Herrn Adams, sofern der neue Standort nicht käme wird kritisiert und es wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Fall noch der Standort Burscheider Straße anbieten könnte.
Die Bürgerinnen und Bürger werden ausdrücklich aufgefordert, alle Anregungen schriftlich einzureichen, damit die Verwaltung entsprechend Stellung beziehen kann.

Es wird angemerkt, dass die Planung zum jetzigen Zeitpunkt trotz der politischen Entscheidung noch nicht so sicher ist, da noch Gutachten, Flächennutzungsplanänderung u.a. fehlen.

Die Bedeutung des Flächennutzungsplanes wird in Frage gestellt, wenn immer wieder Änderungen erfolgen.

Das Projekt wird befürwortet, da wohnungsnahe zentrale Einkaufsmöglichkeiten für Berufstätige auch nach Dienstschluss geschaffen werden, durch die zahlreiche, weitere Einkaufsfahrten vermieden werden können.

Es wird angefragt, ob eine repräsentative Umfrage unter der Bergisch Neukirchener Bürgerschaft durchgeführt werden kann.

2.)

Belange der Nahversorgung

Die Geschichte des Nahversorgungskonzeptes mit der ‚Sünde' Aldimarkt wird erläutert. Aufgrund der vorliegenden Zahlen besteht die Befürchtung, dass durch das neue Projekt zu viel Verkaufsfläche in Bergisch Neukirchen und damit die Gefahr von weiterem Leerstand innerhalb des übrigen Nahversorgungszentrums insbesondere an der Burscheider Straße entstehen würde.
Die gewünschten Verkaufsflächengrößen durch Edeka werden für überzogen gehalten.

Es wird angemerkt, dass in der Bedarfsberechnung zu den Verkaufsflächen die Hofläden fehlen.

Es wird an die Planungswerkstätten zum Flächennutzungsplan erinnert, die ja damals eine Stärkung der kleinen Versorger vorsahen.

Der allgemein als positiv bewertete, in seiner Größe ähnliche Edeka-Markt in Witzhelden wird angesprochen, von dem keine negativen Auswirkungen auf den sonstigen Einzelhandel bekannt sind. Der vorhandene Edeka-Markt wird zwar benutzt – aber leider nicht mehr für alle Einkäufe, da das Sortiment aufgrund der sehr begrenzten Fläche beschränkt ist.

Man würde gerne in Bergisch-Neukirchen einkaufen, fährt aber momentan nach Burscheid, da in Bergisch-Neukirchen das Parken so problematisch und das Warenangebot so eingeschränkt ist.

3.)

Verkehrsbelange

Es wird angeregt, über die Verkehrssituation nachzudenken. Es wird eine Verschärfung der Verkehrssituation befürchtet, wenn durch den neuen Markt auch Kundinnen und Kunden aus anderen Stadtteilen/Kommunen ‚angelockt' werden.

Es wird nachgefragt, ob eine gemeinsame Parkplatzzufahrt mit dem ALDI-Markt geplant sei. Grundsätzlich wird der Standort aber begrüßt.

Es wird nochmals die Verkehrsproblematik, insbesondere der zu erwartenden Verkehrslärm angesprochen.

Es wird zu Bedenken gegeben, dass bei Einkaufsmöglichkeiten in Bergisch-Neukirchen zahlreiche Einkaufsfahrten zu Märkten im Umfeld insbesondere für den täglichen Bedarf entfallen könnten und dies auch zur Verbesserung der Verkehrssituation beigetragen würde.

4.)

Wohnhäuser / Städtebauliche Belange

Es wird angeregt, das Gebäude etwas von der Straße abzurücken, um Raum für evtl. Erweiterungen der Verkehrsfläche zu behalten.

Der Standort wird begrüßt, es wird aber mehrfach nach der Geschossigkeit, der Höhe und dem Einfügen der Gebäude in die Umgebung gefragt.

Es wird befürchtet, dass der neue Baukörper genauso hoch wird wie der jetzt vorhandene Baukörper gegenüber an der Wuppertalstraße, aber durch seine Lage direkt an der Straße stärker in Erscheinung treten würde.

Es wird der demographische Wandel angesprochen. Die Errichtung der barrierefreien Wohnungen über dem Edeka-Markt bietet älteren Bürgerinnen und Bürgern eine gute Chance bei einem notwendigen Wohnungswechsel im Ort zu verbleiben.

Die Fragen werden durch Frau Zlonicky, Herrn Schiefer, Herrn von Dryander und Herrn Adams beantwortet.

Herr Schiefer fordert die anwesende Bürgerschaft ebenfalls nochmals zur Beteiligung auf.

Frau Zlonicky stellt die notierten Stichpunkte mit Erläuterungen vor:

5.) • **Umwelt-Belange**: - Landschaftsschutz

6.) - Kaltluftschneise

7.) • **Nahversorgung:** - ausreichend ?

8.) • **Verkehrssituation:** - Belastung Wuppertalstr.
- Straßenausbau ausreichend ?,
- Stellplatz-Nutzung „Aldi-Supermarkt"
- Verbesserung der Verkehrssituation

9.)	• **Wohnbebauung:**	- Geschossigkeit - Einfügen in die Umgebung - Maßstäblichkeit zur Landschaft - positiv: altengerechte Wohnungen - Vorschlag: evtl. Reduzierung der Wohnungen

Sie bittet ebenfalls um schriftliche Anregungen aus der Bürgerschaft. Sie weist aber darauf hin, dass in diesem Stadium der Beteiligung nicht jede einzelne Anregung nach Bearbeitung / Abwägung in ihrem Ergebnis der jeweiligen Person zugeschickt wird. Aus Kostengründen besteht keine Möglichkeit einer repräsentativen Befragung der Bevölkerung in Bergisch-Neukirchen (Haushaltssicherung).

Herr Bezirksvorsteher Schiefer bedankt sich bei der Bürgerschaft für die rege Teilnahme. Die Bürgerinformationsveranstaltung endet um 20.30 Uhr.

Schiefer
Vorsitzender

Gruchmann
Schriftführer

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.) zum Thema Standortentscheidung etc.:
Die Bürgerinformation sowie die spätere Auslegung gibt allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit der Beteiligung. Repräsentative Umfragen sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Untersuchung von Alternativstandorten, der Abwägungsentscheidung und dem Widerspruch zum Flächennutzungsplan
siehe Äußerung A + L + B

zu 2.) zum Thema Nahversorgung und Erreichbarkeit etc.:
siehe Äußerung T + H
Die Hofläden wurden bewusst in das Gutachten aufgenommen.

- Die Planung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in folgendem Punkt geändert: Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich 1.500 m² auf auf 1.200 m² zzgl. 200 m² Mall und Shopzone.

zu 3.) zum Thema Verkehrsbelange und Verkehrslärm:
siehe Äußerung I + J

zu 4.) zum Thema Wohnhäuser und städtebauliche Belange:
Die Planung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in folgenden Punkten geändert:
Zurückrücken der Bebauung von der Straße, Zurückstaffelung der Bebauung in Richtung Parkplatzanlage, Abstaffelung der auf dem Markt aufstehenden Bebauung, Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m².
siehe Äußerung D

zu 5.) Auswirkungen auf Schutzgut Grün und Landschaft - Landschaftsplan
siehe Äußerung V + M

zu 6.) Kaltluftschneise, siehe Äußerung F
Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange, siehe auch Äußerung C

zu 7.) Ist die Versorgungssituation ausreichend? siehe Äußerung T

zu 8.) Auswirkungen auf die Verkehrssituation siehe Äußerung I
Aus topografischen Gründen ist eine Anlage der beiden Stellplatzanlagen auf gleicher Höhe nicht möglich. Es ist aber eine Rampenanlage als fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung geplant. Eine Stellplatznutzung auch für weitere Einkäufe kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

zu 9.) zum Thema Einfügung in die Umgebung/Maßstäblichkeit/Ortsbild
siehe Äußerung U + G

Aufgrund der zahlreichen Äußerungen wurde die Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in mehreren Punkten 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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung in der Versammlung wird in Teilen gefolgt.

I / A 2: Plitong, Gabi, Hüscheider Straße 91, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Plitong, Gabi
Anschrift: Hüscheider Str. 91
Telefon-Nr. Leverkusen

→ 610 zV

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
20. 12. 2010 11:09
Abt. Az.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich möchte anregen, das bei der Planung des neuen Supermarktes, eine Kundentoilette eingebaut werd.
Dies sollte doch heutzutage Standart sein.
Ansonsten ist die Lage des geplanten Marktes für uns sehr gut.
Mit freundlichen Grüßen
G. Plitong

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. der Toilettenanlage kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wird aber an den Investor weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 3: Kruth-Günther, Hüscheider Straße 91, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Frau Kruth-Günther
Anschrift: Hüscheiderstr. 91
Telefon-Nr. Leverkusen Bergisch Neukirchen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
20.12.2010 11:09
Abt. Az.

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir waren bei der Bürgerversammlung am 22.11.2010 und möchten sie darum bitten das die endlich entstehenden Parkplätze auch zum nutzen der anderen Geschäfte befahren werden dürfen.
Vielen Dank
Kruth-Günther

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. der Stellplatznutzung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, sie wird an den Vorhabenträger weiter gegeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 4: Unterstenhöfer, Hüscheider Straße , 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Unterstenhöfer
Anschrift: Hüscheiderstr.
Telefon-Nr.

↪ 610 zV

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
26.12.2010 10 48
Abt. | Az:

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Damen u. Herren,

bei der Versammlung am Montag ist uns nicht ganz klar geworden ob der Edeka Parkplatz auf gleicher Höhe wie der von Aldi liegt damit man dort mit dem Einkaufswagen keine Barriere hat. Das wäre wirklich toll.

MfG

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus topografischen Gründen ist eine Anlage der beiden Stellplatzanlagen auf gleicher Höhe nicht möglich. Es ist aber eine Rampenanlage als fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung geplant. Die Herstellung der Rampenanlage wird im Durchführungsvertrag mit dem Investor verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 5: Stechow, Helga, Grundermühlenweg 23, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Stechow, Helga
Anschrift: Grundermühlenweg 23, 51381 Leverkusen
Telefon-Nr.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

14.12.2010

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verwalgern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin für die geplante Bebauung der Baulücke in der Senke zwischen Aldi und der Wohnbebauung an der Burscheiderstraße.

B.N. braucht dringend einen großen Vollsortimenter mit verschiedenen Frischeabteilungen wie in Leichlingen, Opladen oder Burscheid. Der jetzige Edeka kann das, was heutzutage erwartet wird, auf der geringen Fläche nicht bieten.

Auch ich fahre schon lange nach Leichlingen um Markenprodukte und besondere Lebensmittel zu kaufen. Im Aldi B.N. besorge ich alles übrige.

Im geplanten Bereich erscheint es sinnvoll eine vernünftige Poststelle unterzubringen, um Pakete abholen oder wegbringen zu können.

Eine Verknüpfung des gut angelegten Parkplatzes von Aldi mit der geplanten Neubaumaßnahme und weiteren Parkmöglichkeiten, würde mit Sicherheit zu einer Entschärfung der jetzigen Verkehrssituation auf der Wuppertalstraße führen. Ich plädiere für ein generelles Halteverbot auf der Wuppertalstraße.

In Erwartung eines positiven Ausgangs der Planungen verbleibe ich mit freundlichen Grüssen

Helga Stechow

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. der Poststelle kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Aus topografischen Gründen ist eine Anlage der beiden Stellplatzanlagen auf gleicher Höhe nicht möglich. Es ist aber eine Rampenanlage als fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung geplant. Die Herstellung der Rampenanlage wird im Durchführungsvertrag mit dem Investor verbindlich geregelt. Die Anregung bzgl. des Halteverbots kann ebenfalls im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wird aber an die Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 6: von Arx, Christian, Heerstraße 8, 40764 Langenfeld

CHRISTIAN VON ARX
HEERSTRASSE 8
40764 LANGENFELD

Name, Vorname:
Anschrift:
Telefon-Nr.

21/12/10
→ 613 - 614
→ 610

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
14.12.10 9-10 Uhr
FB

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

AUF ANREGUNG UNSERES ENGEN BERGISCH-NEUKIRCHENER FREUNDESKREISES HABEN WIR AN DER VERANSTALTUNG AM 22.11.2010 TEILGENOMMEN.
DA ICH SELBST MEHRERE JAHRE IN BERG.-NEUKIRCHEN GEARBEITET HABE IST, OBWOHL IN LANGENFELD WOHNEND MEINE BEZIEHUNG ZU DIESEM ORTSTELL NICHT ABGEBROCHEN.
DA ICH ÖFTERS BEI MEINEN FREUNDEN VERWEILE, WÜRDE SICH NATÜRLICH DIE KOMBINATION ZWISCHEN EDEKA UND ALDI FÜR MEINE EINKÄUFE ANBIETEN.
AUCH WENN ÄNFANGLICHE SKEPSIS HERRSCHT WÄRE DIESE EINKAUFSMÖGLICHKEIT EINE BEREICHERUNG FÜR DIESEN ORT. EINE GETRENNTE EIN/AUSFAHRT AUF DIE WOPPERTALSTRASSE WÄRE HIER NATÜRLICH ANGEBRACHT.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Getrennte Ausfahrten sind im Plan vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 7: Förster, Mike, Burscheider Straße 336, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Förster Mike
Anschrift: Burscheider Str. 336
Telefon-Nr. 51381 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
15.12.2010 7-8 Uhr
FB Stadtplanung und Bauaufsicht

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir waren bei der Bürgerversammlung am 22.11.2010 und möchten sie darum bitten, dass die endlich entstehenden Parkplätze auch zum Nutzen der anderen Geschäfte befahren werden dürfen. Der neue Supermarkt könnte als zentrale Position für alle Erledigung dienen.
Vielen Dank
14.12.10

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. der Stellplatznutzung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wird aber an den Investor weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 8: Diederichs, Michael, Industriestr. 79, 51399 Burscheid

Name, Vorname: Diederichs Michael
Anschrift: Industriestr. 79, 51399 Burscheid
Telefon-Nr.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
15.12.2010 7-8 Uhr
FB Stadtplanung und Bauaufsicht

11.12.10

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Herr Driander,
das in Bergisch Neukirchen altengerechte Wohnungen entstehen sollen ist eine gute Sache. Schön wäre dabei eine Betreuungsmöglichkeit, damit man nicht direkt ins Altenheim muss, wenn es einem doch mal schlechter gehen sollte.
Für den Supermarkt würden wir uns behinderten gerechte Parkplätze und breite Gänge zwischen den Regalen wünschen.
Mit freundlichen Grüssen

- für Fensterbriefumschlag vorbereitet -
Sie können mir Ihre Anregungen auch faxen: Fax-Nr. 02 14/4 06-61 02

Diederichs

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung bzgl. der Wohnungen wird gefolgt.
Die Anregung bzgl. der Ausgestaltung der Parkplätze und Gänge kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wird aber an den Investor weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird in Teilen gefolgt.

I / A 9: Thaune, Andreas, Flittarder Haupstraße 79, 51061 Köln

Name, Vorname: Andreas Thaune
Anschrift: Flittarder Hauptst. 32 51061 Köln
Telefon-Nr.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrter Herr Grüchmann,
wir haben in Bergisch Neukirchen ein Grundstück erworben. Bei der Versammlung ist uns nicht klar geworden ob der Edeka Parkplatz auf gleicher Höhe wie der von Aldi liegt damit man dort mit dem Einkaufswagen keine Barriere hat.
Das wäre wirklich gut.

Mit freundlichen Grüßen

- für Fensterbriefumschlag vorbereitet - 13.12.10
Sie können mir Ihre Anregungen auch faxen: Fax-Nr. 02 14/4 06-61 02

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus topografischen Gründen ist eine Anlage der beiden Stellplatzanlagen auf gleicher Höhe nicht möglich. Es ist aber eine Rampenanlage als fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung geplant. Die Herstellung der Rampenanlage wird im Durchführungsvertrag mit dem Investor verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird in Teilen gefolgt.

I / A 10: Schultz, Wilfried, Engelbertstraße 7, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Schultz Wilfried
Anschrift: Engelbertstr. 7, 51381 Leverkusen
Telefon-Nr. 02171 / 73436

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
14.12.10 9-10 Uhr
FB Az

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Damen u. Herren
ich möchte anregen das bei der Planung des neuen Supermarktes eine Kundentoilette eingebaut wird. Diß sollte heutzutage Standart sein. Prinzipiell ist die Lage des geplanten Marktes für Uns sehr gut. Gerade wir älteren Menschen brauchen dann auch nicht mehr weit fahren, um gut einkaufen zu können.
Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Schultz
Waltraud Schultz

- für Fensterbriefumschlag vorbereitet -
Sie können mir Ihre Anregungen auch faxen: Fax-Nr. 02 14/4 06-61 02

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. der Toilettenanlage kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wird aber an den Investor weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 11: Schlösser, Dirk und Brigitte, Mühlenweg 147, Leverkusen

Name, Vorname: Schlösser, Dirk u. Brigitte
Anschrift: Mühlenweg 147, Leverkusen
Telefon-Nr.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

16.12.10

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

12/12/2010

Sehr geehrter Herr Gruchmann,
wir sind erfreut über die Planung eines neuen Supermarktes in Berg. Neukirchen.
Wir ziehen im März 2011 in den Platanenweg und haben uns bislang an der zwar vorhandenen aber nicht umfänglichen Versorgungsmöglichkeit gestört.
Wir bitten Sie daran zu denken das auch ein Getränkebereich entsteht damit man nicht doch wieder in andere Stadtteile fahren muß.
Auf Teilen der Parkplatzfläche könnte Sonntags ein Trödelmarkt o.ä. in Dorfmitte stattfinden.
Wir sind sehr gespannt.
Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. des Getränkemarktes und der anderweitigen Parkplatznutzung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden, wird aber an den Investor weitergegeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 12: Schütte, I. + S., Burscheider Straße 323, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: I + S. Schütte
Anschrift: Burscheider Str. 323, 51381 Leverkusen
Telefon-Nr.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Ih 20.12.10
↳ 613-Gru z.K
↳ 610 zV

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am.
15.12.2010 10 43
Abt. | Az.

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

14.12.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir waren bei der Bürgerversammlung am 22.11.2010 und möchten Sie darum bitten das die endlich entstehenden Parkplätze auch zum nutzen der anderen Geschäfte befahren werden dürfen. Der neue Supermarkt könnte als zentrale Position für alle Erledigungen dienen. Wir denken das dies Vorhaben positiv f. die gesamte Umgebung ist.

Schütte

- für Fensterbriefumschlag vorbereitet -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anregung bzgl. der Stellplatznutzung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 13: Reckzügel, Herbert, Birkenweg 8, 51381 Leverkusen

Betreff: Bauprojekt Edeka-Markt Berg. Neukirchen

Sehr geehrter Herr Gruchmann,

ich beziehe mich auf die Infoveranstaltung im alten Ratssaal und möchte ihnen mitteilen, dass ich das Bauvorhaben und die Pläne des Architekturbüros Pässler und Sundermann begrüsse. Wir brauchen in Berg.Neukirchen neben dem Discounter auch einen Vollsortimenter, der nicht ständig ums Überleben kämpft.

Allerdings habe ich die Befürchtung, das durch die so erheblich verbesserte Infrastrukur wieder denjenigen Argumente geliefert werden, die eine großflächige Bebauung mit Einfamilienhäusern in Berg. Neukirchen befürworten. Dagegen habe ich mich vor ein paar Jahren in der "Bürgerinitiative gegen den Flächennutzungsplan" eingesetzt.
Ich hoffe,dass solche Planungen nicht wieder einsetzen.

Mit freundlichen Grüssen

Helmut Reckzügel
Birkenweg 8
51381 Leverkusen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Erweiterung von Bauflächen durch den geplanten Supermarkt wird durch die Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle in Bergisch Neukirchen ausgeglichen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 14: Viviane, M., Wuppertalstraße 54, 51381 Leverkusen

Name, Vorname: Mahn Viviane
Anschrift: Wuppertalstr 54, Berg. Neukirchen
Telefon-Nr.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
08.12.2010 08:41
Abt. | Az.

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132).

Sehr geehrte Frau Slavicki,

ich habe erfahren, dass es viele Gegner zu dem Projekt Wuppertalstr gibt. Als Anwohnerin bin ich der Meinung, dass eine Erweiterung des Ortszentrums sehr gut wäre, denn im jetzigen Edeka kann man nicht besonders gut einkaufen und die Parkmöglichkeiten sind katastrophal! Außerdem wäre es toll, einen Parkplatz für beide Läden zu haben, dann müsste ich das Auto nur einmal bewegen.

Mit freundlichen Grüßen

Viviane

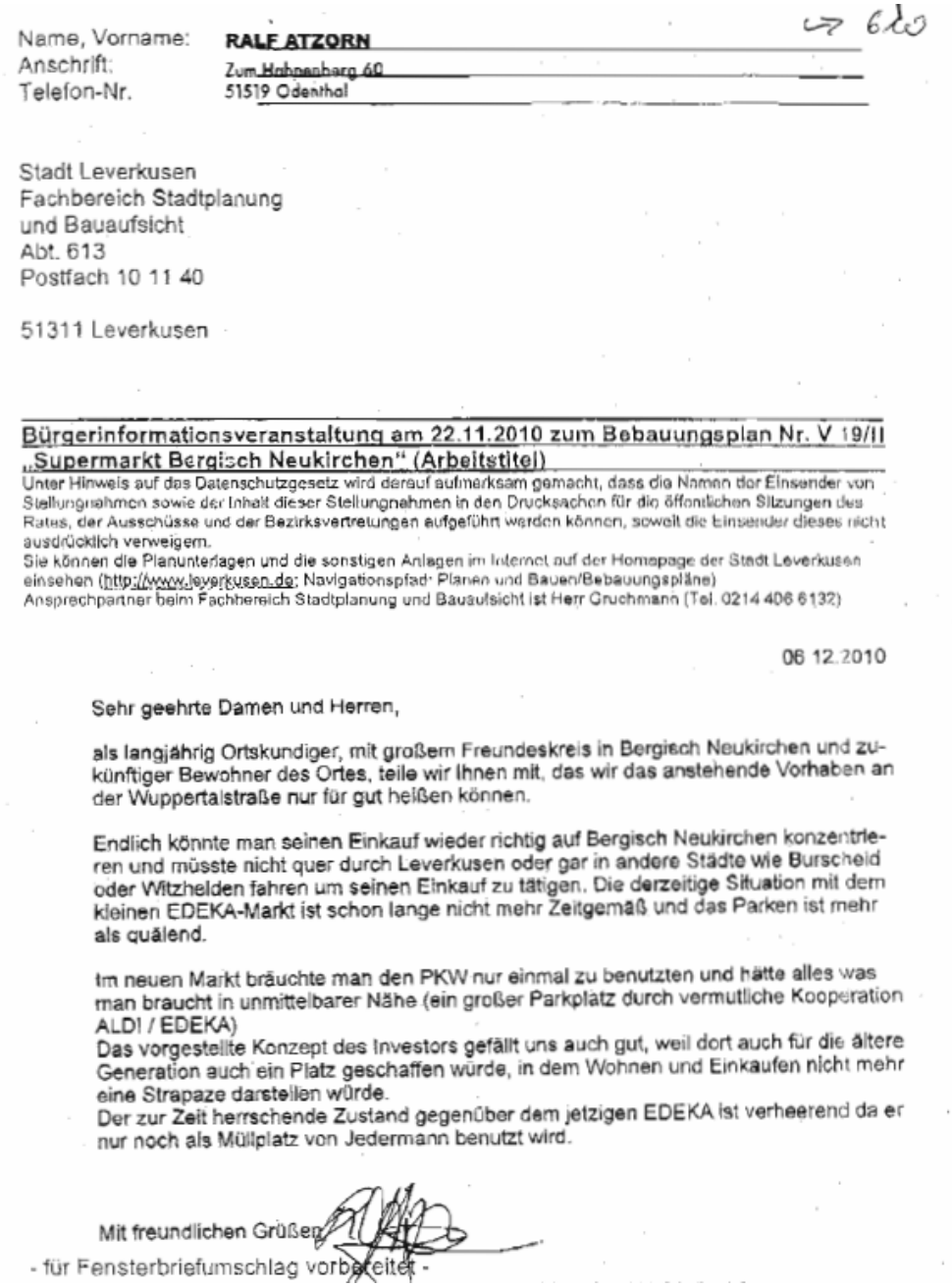
Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus topografischen Gründen ist eine Anlage der beiden Stellplatzanlagen auf gleicher Höhe nicht möglich. Es ist aber eine Rampenanlage als fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung geplant. Die Herstellung der Rampenanlage wird im Durchführungsvertrag mit dem Investor verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 15: Atzorn, Ralf, Zum Hahnenberg 60, 51519 Odenthal



Name, Vorname: **RALF ATZORN**
Anschrift: Zum Hahnenberg 60
Telefon-Nr. 51519 Odenthal

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
und Bauaufsicht
Abt. 613
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" (Arbeitstitel)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Einsender von Stellungnahmen sowie der Inhalt dieser Stellungnahmen in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen aufgeführt werden können, soweit die Einsender dieses nicht ausdrücklich verweigern.
Sie können die Planunterlagen und die sonstigen Anlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen einsehen (http://www.leverkusen.de; Navigationspfad: Planen und Bauen/Bebauungspläne)
Ansprechpartner beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist Herr Gruchmann (Tel. 0214 406 6132)

06.12.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

als langjährig Ortskundiger, mit großem Freundeskreis in Bergisch Neukirchen und zukünftiger Bewohner des Ortes, teile wir Ihnen mit, das wir das anstehende Vorhaben an der Wuppertalstraße nur für gut heißen können.

Endlich könnte man seinen Einkauf wieder richtig auf Bergisch Neukirchen konzentrieren und müsste nicht quer durch Leverkusen oder gar in andere Städte wie Burscheid oder Witzhelden fahren um seinen Einkauf zu tätigen. Die derzeitige Situation mit dem kleinen EDEKA-Markt ist schon lange nicht mehr Zeitgemäß und das Parken ist mehr als quälend.

Im neuen Markt bräuchte man den PKW nur einmal zu benutzten und hätte alles was man braucht in unmittelbarer Nähe (ein großer Parkplatz durch vermutliche Kooperation ALDI / EDEKA)
Das vorgestellte Konzept des Investors gefällt uns auch gut, weil dort auch für die ältere Generation auch ein Platz geschaffen würde, in dem Wohnen und Einkaufen nicht mehr eine Strapaze darstellen würde.
Der zur Zeit herrschende Zustand gegenüber dem jetzigen EDEKA ist verheerend da er nur noch als Müllplatz von Jedermann benutzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

- für Fensterbriefumschlag vorbereitet -

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Aus topografischen Gründen ist eine Anlage der beiden Stellplatzanlagen auf gleicher Höhe nicht möglich. Es ist aber eine Rampenanlage als fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung geplant. Die Herstellung der Rampenanlage wird im Durchführungsvertrag mit dem Investor verbindlich geregelt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / A 16: Brauer, Rolf, Wuppertalstr. 28, 51381 Leverkusen

ROLF BRAUER
Wuppertalstr. 28
51381 Leverkusen
02171 / 30245
Rolf.Brauer@gmx.de

07.12.2010 08:44

Abt. | Az.

Leverkusen, 29. November 2010

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht

Sehr geehrter Herr Gruchmann,

Ich habe am 22.11.10 an der Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema ' Supermarkt Bergisch Neukirchen ' teilgenommen und war entsetzt über die Vorstellungen des Investors und die dazu entworfenen Pläne des Architekturbüros Päßler .

1.) Solch ein Projekt an dieser Stelle zu verwirklichen , halte ich für unverantwortlich , da es ein
2.)3.) grober Verstoß gegen den **Landschaftsschutz , Klimaschutz , Flächennutzungsplan , und die Wünsche der überwiegenden Mehrheit der Bürger darstellt .** Ich erinnere an die vor einigen Jahren durchgeführte und **mit großem Aufwand betriebene Planwerkstatt** , an der sich viele Bürger beteiligten und ihre Vorstellungen zum Ausdruck brachten und die letztendlich zum jetzigen Flächennutzungsplan , der 2006 vom Rat verabschiedet wurde , führte . Es kann doch nicht sein , dass ein Flächennutzungsplan , der 15 - 20 Jahre gelten soll , nach so kurzer Zeit grundlegend nur aus **wirtschaftlichen Interessen eines Investors** , geändert werden soll .
Bevor man hergeht , gewachsene Landschaft durch Zuschütten von Senken so zu verändern , dass Bauland entsteht , sollte man nach anderen Möglichkeiten suchen . Das Argument : Man müsse die Nahversorgung der Bürger verbessern , ist doch nur vorgeschoben und entbehrt
4.) jeglicher Grundlage . Für wie dumm hält man die Bevölkerung eigentlich ?
Auch verkehrstechnische Gründe sprechen gegen dieses Vorhaben , da der alte Markt ja bestehen bliebe und mit neuen Geschäften bestückt würde , die wiederum Verkehrsprobleme
5.) verursachen würden .Die Schaffung von altersgerechten Wohnungen ist auch an anderer
6.) Stelle zu verwirklichen .
Das einzige was am jetzigen Standort fehlt , sind ausreichende Parkmöglichkeiten , die man auch auf der gegenüberliegenden Seite einrichten könnte und die durch eine bedarfsorientierte Fußgängerampel zu erreichen wären .
Um die Verkaufsfläche zu erhöhen , könnte man überlegen , durch Um-und Ausbau zur Straße hin den jetzigen Laden zu erweitern . Mit gutem Willen und einem Architekten mit **guten Ideen** wäre sicher eine wesentlich , **umweltverträglichere** und **optisch bessere** Lösung zu erreichen .
Der jetzige Entwurf ist die Fortsetzung der Zerstörung des Ortsbildes (siehe neueste
7.) Bebauung in Hüscheid !)
Als besseren Standort würde sich das Gelände an der Burscheiderstraße eignen , da hier der Flächennutzungsplan nur unwesentlich berührt würde und ein ins Ortsbild passendes Wohn-
8.) u. Geschäftshaus die bessere Alternative wäre .
Ich hoffe , dass meine Bedenken und Vorschläge zum Umdenken und Anregen von neuen Planungen führen mögen .

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Brauer

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.) und 3.) Widerspruch Landschaftsplan, Flächennutzungsplan
siehe Äußerung B

zu 2.) zum Thema Klimaschutz, siehe Äußerung F

Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange, siehe auch Äußerung C

zu 4.) zum Thema „Versorgung ist vollkommen ausreichend“: siehe Äußerung T
Überbauung Grünzug: siehe Äußerung C

zu 5.) zum Thema Verkehr: siehe Äußerung I

zu 6.) Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen? siehe Äußerung K

zu 7.) zum Thema Ortsbild: siehe Äußerung U

zu 8.) zum Thema Standortentscheidung etc.:
zur Untersuchung von Alternativstandorten und der Abwägungsentscheidung, siehe Äußerung A+L

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

I / A 17: Baumhögger, Willi u. Wieden, Klaus, Imbach 56, 51381 Leverkusen
Baumhögger, Franz, Am Arenzberg 49, 51381 Leverkusen

Willi Baumhögger
Klaus Wieden
Franz Baumhögger

Imbach 56
Imbach 56
Am Arenzberg 49
51381 Leverkusen
Tel.: 02171 / 31505
Fax: 02171 / 33691

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
21.12.2010 09:41
Abt. | Az.

Stadt Leverkusen
- Fachbereich Bauplanung -
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

17. Dezember 2010

Geplanter Supermarkt nebst Wohnungen im Stadtteil Bergisch-Neukirchen
Planvorstellung vom 22.11.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die Präsentation des Architekturbüros Pässler, Sundermann & Partner sowie des möglichen Investors, Fa. Peters GmbH – Herrn Adams, sind wir der Ansicht, dass das Projekt, so wie es von den Investoren gewollt ist, abzulehnen ist.

Begründung:

1. Die visuelle Vorstellung des Objektes durch das Architekturbüro gibt nicht die wahre Größe des Vorhabens wieder. Das gesamte Vorhaben wurde nur schematisch präsentiert; folglich können die Bürger von Bergisch-Neukirchen sich kein konkretes Bild über die wahre Größe des Vorhabens machen und darüber, in welchem Maße hier ein Eingriff in die historisch gewachsenen Strukturen des Umfeldes erfolgen soll.

2. Ein neuer Super-Verbrauchermarkt in der geplanten Größe von ca. 2.000 qm Verkaufsfläche ist überdimensioniert und ist keine verbrauchsgerechte Größe für Bergisch-Neukirchen, sondern zieht den nicht gewollten Verkehr von den Nachbarstädten zu dem kleinen überforderten Ortsteil.

3. Medienwirksam wird fälschlicherweise (oder absichtlich?) von 4 altersgerechten, barrierefreien Wohnungen gesprochen. (siehe hierzu Artikel aus dem Lokalteil der Rheinischen Post von Oktober und November 2010), die vom möglichen Investor unwidersprochen geblieben sind. Tatsächlich sind bis zu 30 Wohnungen vom Investor geplant. Die aufgedoppelten Wohngebäude passen sich in der Gesamtheit des Vorhabens – bezogen auf die vorhandene

Umgebungsbebauung – nicht ein. Es würde sich hier ein „Klein-Steinbüchel", bzw. ein Hauch von „Schöne Aussicht" bei der Verwirklichung abzeichnen.

4. Die Lebens-/Wohnqualität in den Wohnungen direkt an der stark befahrenen Wuppertalstraße bzw. talseitig direkt an der Parkplatzseite sind derart schlecht, dass auf lange Sicht die Gefahr von Bauruinen besteht. (Siehe hierzu die bereits langzeitig bestehenden Wohnungsleerstände auf der gegenüber liegenden Straßenseite oberhalb des jetzigen Edeka-Marktes.)

Eingegang 21.12.2018
Abt. Az

Bergisch-Neukirchen hat dieses monströse Gebilde nicht verdient!

Der Investor stellt mit dem Vorhaben seine Interessen auf die optimale und schnelle Rendite überproportional in den Vordergrund; und zwar auf Kosten des Gemeinwohls.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Baumhögger Willi Baumhögger Klaus Wieden

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.) und 3.):
Das Bauvorhaben fügt sich nicht ein, siehe Äußerung G + U
zu 2.): Die Verkaufsfläche ist überdimensioniert, siehe Äußerung T
Ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Äußerung □
zu 4.): Mangelnde Wohnqualität wegen Verkehrslärm, siehe Äußerung □ + J

Aufgrund von Anregungen und Diskussionen zur Baukörperdimensionierung, -gestaltung und der Angemessenheit der Wohn- und Verkaufsflächen wurde vor der öffentlichen Auslegung die Planung 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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird in Teilen gefolgt.

I / A 18: Mit folgenden 21 Schreiben wurden unterschiedliche positive Äußerungen zum Vorhaben eingereicht:

Adam	Julia		Leverkusen
Anwohner der Wuppertalstraße 3			51381 Leverkusen
Arnold	Günter	An der Wupper 24	51381 Leverkusen
Benz	Cornelia	Am Benthal 10	51381 Leverkusen
Döppert	Susanne	Atzlenbacher Straße 69	51381 Leverkusen
Friedrich	Edith	per Mail	
Gebäudereinigung Weiterscheidt		Engelbertstr.7	51381 Leverkusen
Henrich	Helga und Jürgen	Stixchestraße 26	51377 Leverkusen
Humrich	Heike	Am Falkenberg 12	51381 Leverkusen
Kappes	Hans	Engelbertstr. 7	51381 Leverkusen
Leukel	Egbert	Atzlenbacher Straße 69	51381 Leverkusen
Matz	Jürgen	Burscheider Straße 109	51381 Leverkusen
Milerski	Anna		51381 Leverkusen
Münster	Waltraud	Burscheider Straße	51381 Leverkusen
Salz	Alfred	Neukronenberger Straße 6	51381 Leverkusen
Schüller	Rolf	Burscheider Straße 361	51381 Leverkusen
Schüller	Holger	Im Oberfeld 16	51381 Leverkusen
Schulz	Michael	Wuppertalstraße 3	51381 Leverkusen
Sorgatz	Ralf	Wuppertalstraße 3	51381 Leverkusen
Stramp	I.	Hüscheider Straße 68	51381 Leverkusen
Trattoria Toscana		Burscheider Str. 95	51381 Leverkusen

In allen Schreiben wird die Durchführung des Vorhabens grundsätzlich begrüßt. Da die darin vorgetragenen Argumente durchgehend entweder bereits in die Planung eingeflossen sind oder mit der Durchführung des Vorhabens berücksichtigt werden, insofern also nicht mehr abwägungsrelevant sind, wird auf eine gesonderte Auflistung der Stellungnahmen an dieser Stelle verzichtet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Argumente (Auszug):

- Die Versorgung in Bergisch Neukirchen muss dringend verbessert werden.
- Die Erreichbarkeit des Einzelhandels für Senioren.
- Die Parkplatzsituation muss verbessert werden.
- Die Arbeitsplätze können nur durch einen Neubau erhalten bleiben.
- Es besteht ein dringender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Bergisch Neukirchen.
- Ein Schandfleck in Bergisch Neukirchen wird beseitigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.