II / A 16: Dr. Axel und Barbara von Platen, Neukronenberger Straße 32, 51379 Leverkusen

Dr. Axel und Barbara von Platen

Neukronenberger Straße 32
51381 Leverkusen

1.
2
(4

Stadt Leverkusen
Oberbürgermeister
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Leverkusen, 04. Juni 2013

Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bergisch Neukirchen sollen nach dem oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und zusätzlich Wohnungen gebaut werden.

Gegen dieses Vorhaben legen wir Einspruch ein.

Begründung:

1. Der Bebauungsplan sieht nach § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum" vor, das gemäß §11 Abs. 1 und 2 Satz 1 der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters und ergänzenden Nutzungen dienen soll. Zulässig sollen sein:

   a) im Erdgeschoss:
   Lebensmitteleinzelhandel mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 1200 m² und weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer Fläche vom max. 200 m² und zugehöriger Außengastronomie.

   b) im Obergeschoss:
   - Wohnen
   - nicht störende gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel.

1.) Damit wird dem im Erdgeschoss vorgesehenen „sonstigen Sondergebiet" mit großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Obergeschoss praktisch ein „Allgemeines Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO aufgesattelt.
Diese Nutzungskombination ist u. E. nicht zulässig und wird daher von uns beanstandet.

Das Einkaufszentrum soll nach § 11 Abs. 3 der BauNVO und nicht nach § 4 Abs. 2 BauNVO genehmigt werden, damit anstatt der „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" (§ 4 Abs. 2 BauNVO) ein **großflächiger** Einzelhandelsbetrieb gebaut werden kann. Allein deshalb soll der geplante Standort an der Wuppertalstraße als „Sonstiges Sondergebiet" ausgewiesen werden. In einem solchen Sondergebiet ist aber eine normale Wohnungsnutzung nicht vorgesehen, denn die Bestimmung des § 11 Abs. 1BauNVO besagt, dass sich die „Sonstigen Sondergebiete" wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden müssen. § 11 Abs. 2 BauNVO zählt Beispiele für die Nutzung sonstiger Sondergebiete auf, eine Wohnnutzung ist dabei nicht aufgeführt.

Offensichtlich soll hier der fragwürdige Versuch unternommen werden, trotz Sondergebietsausweisung nach § 11 BauNVO zwecks großflächiger Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss auch eine „ergänzende Nutzung" in Form von „Wohnen" entsprechend § 4 BauNVO im Obergeschoss einer Legitimation zuzuführen. Eine solche etagenweise Schichtung von unterschiedlichen baulichen Nutzungsarten (EG: nach § 11, OG nach § 4 der BauNVO) im selben Baugebiet halten wir jedoch für unzulässig.

2. Als weiteren Einwand gegen den geplanten Supermarkt an der Wuppertalstraße führen wir die Größe des geplanten Bauvorhabens an.

2.) Auf Seite 6 der Anlage 11 zur Ratsvorlage 1982/2013 sind die räumlichen Abgrenzungen des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen dargestellt, die 2008 im Rahmen eines Nahversorgungskonzepts vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen worden sind. Das tatsächlich geplante Bauvorhaben überschreitet lt. Anlage 5 der Ratsvorlage 1982/2013 diese seinerzeit beschlossenen Grenzen erheblich. Das geplante Bauvorhaben des Supermarktes überschreitet diese Grenzen um ca. 45%, so dass große Areale **außerhalb** des vorgesehenen Nahversorgungszentrums zur Realisierung des Bauvorhabens zusätzlich benötigt werden.

Daraus ergibt sich, daß die tatsächlichen räumlichen Abgrenzungen des geplanten Bauvorhabens so nicht vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurden. Sie sind damit **nicht ratsbeschlußkonform** und werden von uns deshalb beanstandet. Die planerische Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen zeigt auf, daß großflächiger Einzelhandel hier nicht vorgesehen war.

Desweiteren schließen wir uns den Argumenten der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen" inhaltlich vollumfänglich an. Ein Stadtrat, der gegen den erklärten Willen der Mehrheit der Bevölkerung des Stadtteils agiert, hat keinen Rückhalt in der Gemeinschaft und trägt stark zur Politikverdrossenheit der Bürger bei.

Wir bitten um Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Festsetzung Sondergebiet:
Nach § 11 (1) Baunutzungsverordnung sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Die wesentliche Unterscheidung und das eigene Merkmal des geplanten Gebietes beruht in diesem Fall auf dem Nebeneinander bzw. Übereinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Die zulässigen Nutzungen sind eindeutig beschrieben und eingegrenzt. Damit ist dem notwendigen Regelungsbedarf Genüge getan.

2.) Widerspruch Nahversorgungszentrum, siehe Stellungnahme B

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 17: Ralf Schulz, Hüscheider Straße 49, 51381 Leverkusen

(419)

Ralf Schulz
Hüscheiderstr. 49
51381 Leverkusen
31.05.2013

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

STADT LEVERKUSEN 50
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
03. Juni 2013
60
1. 612/613
2. 610

persönlich überreicht an o.g. Adresse am 31.05.2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
Herr Oberbürgermeister,

vor einigen Jahren (2006) hat sich die Politik, Verwaltung und die Bürgerschaft zum Thema Bebauungsplan
1.) Bergisch Neukirchen (und andere) in Workshops zusammen gefunden. Gemeinsam wurde ein Bebauungsplan erarbeitet, der als Kompromiss allen Interessen gerecht wurde. Darin war die Möglichkeit eines Supermarktes an der Burscheider Straße enthalten. Die Einkaufsgelegenheit dort wurde mit der zu erwartenden Entschleunigung des Verkehrs auf dieser Straße als hervorragende Lösung erkannt. Nun, mit der geplanten Änderung s.o., wird diese Lösung verworfen. Und das als „einsame" Entscheidung des Rates, natürlich mit der vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung, aber auch nicht mehr.
Der damalige ur-demokratische Prozess wird durch dieses Vorgehen konterkariert. Ein kleiner Teil der Bevölkerung,

2.) nämlich die Ratsmitglieder bestimmen über die Bürgerschaft, die sich lediglich mit Bedenken äußern darf.

Scheinbar stehen wirtschaftliche Interessen – ein Ratsherr soll den Investor vertreten, der an der Wuppertalstraße bauen möchte, so wurde mir berichtet – im Vordergrund.

3.) Nach meiner Erfahrung, ich wohne seit 17 Jahren in Bergisch-Neukirchen, sind die Einkaufsmöglichkeiten durch den Edeka, Aldi und vor allen den kleinen Anbietern mit Getränkemarkt, Apotheke, Sparkasse, Poststelle und und und völlig ausreichend für die allgemeine Teilhabe. Barrierefreiheit wäre noch zu schaffen, da es durchaus noch Hindernisse gibt.

4.) Ich habe die Befürchtung, dass ein großer zentraler Markt zum „Sterben" der kleinen Möglichkeiten führt. Wiesdorf mit der RaGa ist ein Beispiel für Leerstände nach Investition. Leider geht mit den kleinen Anbietern auch der Service, der z.B. Barrieren überwindet. Man/Frau kennt sich, es werden Bringedienste gepflegt. Gerade ältere Menschen profitieren von diesen gewachsenen Strukturen und Vertrautheiten. Dies steht mit Ihrer Planung alles auf den Spiel.

5.) Über die Bürgerinitiative erhalten Sie weitere Bedenken zur Bedeutung der Grünbereiche und den Befürchtungen, weiter Flächen zu bebauen. Ich teile diese Bedenken und verweise auf die Ausführungen in diesem Schreiben an Sie.

6.) Nun erfahre ich auch noch, dass die aus dem Kompromiss 2006 hervorgegangene Lösung auf dem „Zeidler"-Gelände (still und heimlich) blockiert wurde. Auch dies mit Wissen des Rates. So entsteht der Gesamteindruck, dass die

weiter Seite 3

7.) Politik; wie so oft in diesem Land, tut was sie will und 503
Interesse vertritt, die nicht die der Bürgerschaft sind.
Das Verlassen des Weges der aktiven Bürgerbeteiligung
zeigt wieder einmal, dass Demokratie von der Politik
dort als Aristokratie verstanden wird (Aristoteles hätte
seine Freude und würde noch tiefer philosophieren).
Diese Art des Vorgehens erfährt meine Missbilligung und
wird sicher nicht dazu führen, verlorenes Vertrauen in
die Politik zurück zu gewinnen.
Ich halte das Vorgehen für schäbig und bedenke, dass
die nächste Kommunalwahl kommt und ich weiß jetzt
sicher, dass die etablierten Parteien in Leverkusen einen
Dreck von der Meinung der Bürger halten. Entsprechend
kann ich mich bei der Wahl entscheiden und natürlich
weiter mit Bürgerinnen und Nachbarn etc. die Initiative
um Machenschaften zu erkennen und dagegen zu
stimmen.

sehr erbost
Ralf Schulz

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B

2.) Nur Wunsch eines kleinen Teils der Bevölkerung:
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich genauso viele Bürger für das Vorhaben ausgesprochen wie dagegen.

3.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

4.) Leerstandsproblematik, siehe Stellungnahme H

5.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

6.) vorgelagerte Standortentscheidung, siehe Stellungnahme L

7.) Bürgerbeteiligung
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gesetzlichen Bestimmungen zur Beteiligung der Bürger (§ 3 Baugesetzbuch) eingehalten worden. Anregungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft sind in Planung eingeflossen.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.
Diese Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) stattgefunden.
Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 21.03.2011 hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht (siehe auch Internetauftritt „Wir für Bergisch Neukirchen“ auf www.bergisch-neukirchen.de). Auch wird die Notwendigkeit eines so großen Supermarktes bezweifelt.

Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen in 2011 durchgeführt (am 05.04.2011 und am 29.09.2011). Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u.a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und die Umgestaltung des 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 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

Danach wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 18: Kay Salawa, Hüscheider Straße 42, 51381 Leverkusen

Kay Salawa

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
03.06.2013 09 03
Abt. Az.

5

Hüscheider Str. 42
D-51381 Leverkusen

K. Salawa · Hüscheider Str. 42 · D-51381 Leverkusen

1.612 / 623
2.610

Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
Fachbereich 61 "Stadtplanung und Bauaufsicht"
Postfach 101140

D-51311 Leverkusen

Leverkusen, den 26.05.2013

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich "Wuppertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/11 "Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) das oben genannte Vorhaben im Außenbereich muss vollständig abgelehnt werden. Es widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches, sowie dem Sinn der Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches, sowie § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. Der geplante Supermarkt verstößt gegen planungsrechtliche Vorgaben und umweltrechtliche Belange.

Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es weitere geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. Genannt sei hier zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen "Alten Gärtnerei Zeidler" an der Burscheider Straße mit einer natur- und ortsverträglichen Einbindung. Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz" an der Wuppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alternativen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches: "wesentlich unterscheidende Lösungen").

So dient die seitens des Vorhabensträgers vorgeschobene Erhöhung der geplanten Nettoverkaufsfläche auf 1.400 m² lediglich als Schutzkriterium vor einem Vergleich der Lösungsalternativen Standort Burscheider Straße und Modernisierung des bestehenden Supermarktes „Sorgatz". Ziel des geplanten Vorhabens ist es, über die Grenzen Bergisch Neukirchen hinaus mehr Geschäft zu generieren. Dies geht nicht zum Wohle sondern zu Lasten der Anwohner und der Umwelt.

2.) Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstraße ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorlaufenden Bürger-

Workshop zum Flächennutzungsplan 2006 erarbeiteten Leitvorstellungen. Die gemeinsam erarbeiteten Leitgedanken der Bürger, würden damit bereits kurz nach ihrer Entstehung hintergangen.

Ebenso widerspricht das geplante Vorhaben größtenteils den Aussagen des bestehenden Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen" vom Oktober 2007. Die geplante Nettoverkaufsfläche von 1.400 m² ist als deutliche Überschreitung der noch im Jahre 2007 als "gewährleistet" beschriebenen Versorgung der Bevölkerung, sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen zu sehen. Trotz der in 2007 „gewährleisteten" Versorgung wurde 2008 ein ALDI-Markt mit ca. 800 m² Nettoverkaufsfläche eröffnet. Es besteht demnach eher eine Überversorgung des Nahbereiches.

2.) Der Bebauungsplan steht in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt.

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

Exemplarische Punkte:

- **4.)** Die neue Supermarkt-Baufläche hätte einen Größenumfang von über 5.600 Quadratmetern und wäre zu über 75 Prozent überbaut oder versiegelt. Damit würden über 4.200 Quadratmeter natürlichen Bodens denaturiert und dem Flächenfraß im Außenbereich Vorschub geleistet.

- **5.)** Der Grünzug erfüllt insbesondere für Bergisch Neukirchen grundlegende Funktionen hinsichtlich Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluss. Er ist damit für den betrachteten Bereich von nachhaltiger Bedeutung. Die bislang diskutierten Gutachten zu diesem Thema sind in ihrem Focus zu global.

- **6.)** Der derzeit noch erlebbare dörflich-ländliche Charakter, insbesondere auf den Hintergrundstücken jenseits der Burscheider Straße, würde durch das Vorhaben verloren gehen; die noch wahrnehmbaren dörflichen Grundrissstrukturen mit ihren Mischungen aus Denkmälern, kleinteiligen Fachwerkgebäuden, innerörtlichen Landschaften und gewachsenen Grünstrukturen stattdessen neuen Bauflächen weichen.

7.)

- Der neue Supermarkt würde zusammen mit dem bestehenden Umfeld - u.a. mit dem bestehenden Aldi- Supermarkt (circa 800 m² Nettoverkaufsfläche) und dem zukünftig wahrscheinlich anderweitig genutzten Edeka Supermarkt "Sorgatz" (circa 500 m² Nettoverkaufsfläche) - zu einem neuen Kfz-basierten Einkaufsmagneten mit über 3.000 Quadratmetern Nettoverkaufsfläche. Der bestehende kleinteilige Lebensmittel-Einzelhandel im Bereich der Burscheider Straße (hier über 1.000 m²) würde damit unter erheblichen ökonomischen Druck mit daraus resultierenden Leerständen geraten. Der Aufbau einer verbrauchernahen, dezentralen Nahversorgung (s.a. Imbach, Hüscheid, Pattscheid) würde dadurch nicht erleichtert, sondern - im Gegenteil - erschwert. Dabei würden insbesondere ältere und immobilere Bevölkerungsgruppen benachteiligt (Prinzip der Kfz-zentrierten langen KFZ-Wege anstatt Prinzip der kurzen Fußwege).

8.)

- Der neue Supermarkt würde zu einer ortsunverträglichen Zunahme der KFZ-Verkehre und -Belastungen nicht nur in den Bereichen Wuppertalstraße und Burscheider Straße führen. Durch die neu entstehenden Ziel- und Quellverkehre des Supermarktes ist zudem mit hinzukommenden Schleichwege-Verkehren über die Neukronenberger Straße, Zum Claashäuschen, Unterölbach, Ölbachstraße, Atzlenbacher und Hüscheider Straße mit damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnens zu rechnen. Dies bedeutet ebenso die Schaffung von neuen Gefährdungen durch erhöhten Kfz-Verkehr in einem Bereich der durch eine Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Schwimm- und Turnhalle besonders durch Kinder und Jugendliche benutzt wird.

Inhaltliche Fehler und Schwachpunkte in der Begründung des Vorhabens:

9.)

Die Behauptung in der Begründung zum gegenständlichen Verfahren (Kapitel 2 Plananlass), dass z.Z. der Einzelhandel „überwiegend kleinteilig strukturiert" und daher „nicht darauf vertraut werden" könne, dass der „vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt" ist unwahr und das Herbeireden von nicht belegbaren Versorgungsnöten unprofessionell. Zum einen existieren ein Aldi-Markt mit ca. 800 m² und ein EDEKA-Supermarkt mit ca. 500 m² Nettoverkaufsfläche als sich gegenseitig hinsichtlich der Preise und des Sortiments ergänzende Supermärkte. Zum anderen hat sich die „kleinteilige Struktur" in den letzten Jahren sehr gesund um eine zweite Bäckerei und eine Eisdiele erweitert. Sichtbar ist demnach eine gesunde integrierte Einzelhandelsstruktur, welche zum Umfeld und den Anwohnern passt.

Eine notwendige Erhöhung der Verkaufsflächen kann auch Kapitel 5.1.1 Einzelhandel nicht begründen. Hier wird lediglich ein kraftloses Gutachten bemüht, das die Lage des Vorhabens in einem Nahversorgungszentrum bestätigt und dem Supermarkt eine Nahversorgungsfunk-

tion zuweist. Dass „sich keine negativen Auswirkungen" auf die bestehenden Geschäfte, insbesondere Bäckereien und Hofläden ergeben, muss stark bezweifelt werden. Eier, Obst, Gemüse, Fleisch und Brötchen werden dann wohl eher im geplanten Vollsortiment-Supermarkt gekauft. Genau an diesem Punkt ist die vorhandene Vielfalt der gesunden und gewachsenen Nachversorgungsstruktur gefährdet.

Neben der Verwaltung ist laut Begründung zum Verfahren in Kapitel 5.1.1 auch die Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) der Auffassung, dass „in dem betrachteten Standortbereich nur ein großflächiger Markt nachhaltig tragfähig" sei. Dabei benennt die Stadt Leverkusen in ihrem Nahversorgungskonzept 2007 die Versorgung als „gewährleistet" und die WfL nennt in ihrem aktuellen „Standortportrait Berg Neukirchen" folgende Beschreibung: „Ein Discounter und ein Supermarkt sichern die Nahversorgung im Stadtteil. Der zentrale Versorgungsbereich mit zahlreichen nahversorgungsrelevanten Angeboten befindet sich entlang der Burscheider Straße". Auch hier ist bei gründlicher Text-Recherche kein Hinweis auf eine notwendige Vergrößerung der Verkaufsfläche zu erkennen.

10.)

Kapitel 5.1.2 Verkehr nennt Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung aus 2012 im vorhabenbezogenen Bereich. Dabei werden nur Aussagen zum fließenden Verkehr getroffen. Gefährdungen des Fußgängerverkehrs z.B. auf Schulwegen oder zum Freizeitsport werden vernachlässigt, weil diese nicht die direkte Ein- und Ausfahrt zum Supermarkt betreffen. Wird jedoch das enge Bild der genannten Verkehrsuntersuchung auf den ca. 350 m langen Straßenzug zwischen der Ampelanlage Burscheider–/Wuppertalstraße bis zum Ampelanlage an der Stadthalle Wuppertalstraße ausgeweitet, so lassen sich folgende Ein- u. Ausfahrten feststellen:

- zur Sparkasse u. Apotheke und jetziger Edeka-Supermarkt
- zum geplanten Edeka-Supermarkt mit Anliegerparkplätzen der Wohnungen
- zum bestehenden Aldi-Supermarkt
- zur Sporthalle, Stadthalle, Sportplatz und Tennisplatz
- Platanenweg

Auf dem betrachteten ca. 350 m langen Teilstück wäre nach der vorgelegten Planung eine Einzelhandelsfläche von ca. 3.000 m² angebunden, z.Z. sind es für die bestehenden Märkte ca. 1.300 m². Der Ziel- und Quellverkehr für den zuvor benannten Bereich würde erweitert, um den Verkehr zu den bestehenden Einheiten Sparkasse und Apotheke, Anlieger der Siedlungen und Durchgangsverkehr zwischen Leichlingen uns Berg.-Neukirchen. Unter diesen Voraussetzungen formuliert der Vorhabenträger in seiner Begründung, dass „aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens bestehen" würden. Da es bereits heute zu Verkehrsbeeinträchtigungen kommt, kann die optimistische Sichtweise des Vorhabenträgers nur als haltlos angesehen werden.

05

Bedenken zum Verfahren:

- Der Beleg einer nicht ausreichenden Nahversorgung ist nicht erbracht und auch von den Anwohnern nicht spürbar. Es fehlt eine nachvollziehbare Begründung für den geplanten Bau des Supermarktes außerhalb der wirtschaftlichen Interessen Einzelner, welche den Flächenfraß im Außenbereich rechtfertigen könnte. Daher fehlt dem Verfahren schon im Ansatz die Diskussionsgrundlage für eine Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch und es ist daher abzulehnen.

11.) - Der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) setzt die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. "Autobahnen".

12.) - Es sind grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen.

13.) - Die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen hat am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt.

14) - Die Stadt Leverkusen würde bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen. Deren Unbefangenheit als Verfahrensbeteiligte ist zu hinterfragen.

Fazit:

15) Neben inhaltlichen Fehlern in der Begründung für das geplante Vorhaben gibt es keinen Beleg für Defizite in der Nahversorgung in Bergisch Neukirchen. Daher fehlt dem Vorhaben die positive Wertdarstellung für ein öffentliches Interesse schon im Ansatz. Es bleiben lediglich wirtschaftliche Einzelinteressen, welche dem Gebot einer "gerechten Abwägung" zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch) widersprechen. Das Vorhaben ist daher an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig einzuordnen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

2.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B

3.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme C

4.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme D
Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

5.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

6.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.

7.) Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme H

8.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

9.) Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend, siehe Stellungnahme T.

10.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R

11.) Darstellung im neuen Landschaftsplan, siehe Stellungnahme M

12.) Fehler in der Eingriffsbilanzierung? siehe Stellungnahme N

13.) Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung, siehe Stellungnahme O

14.) Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P.

15.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 19: Stefan Kaufmann, Grundermühlenweg 19, 51381 Leverkusen

Stefan Kaufmann

51381 Leverkusen, 03.06.2013
Grundermühlenweg 19

Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister,
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101, Postfach 101140;

51311 Leverkusen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu den in der Anlage zu diesem Schreiben vorgebrachten Argumenten lehne ich die o. g. 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus nachfolgenden Gründen ab:

Bergisch Neukirchen ist einer der Ortsteile Leverkusens, der sich noch einen dörflichen Charakter erhalten hat. Der vorhandene kleinteilige Einzelhandel ergänzt durch den ALDI-Markt wird von den Bürgern Bergisch Neukirchens als absolut ausreichende Versorgung empfunden. Gerade die mit dem kleinteiligen Einzelhandel verbundene Kundennähe – man kennt sich noch persönlich – wird gerade auch von der älteren Generation als sehr befriedigend wahrgenommen.

1.) Durch den Bau eines Supermarktes an der Wuppertalstraße würde dieser persönliche und dörfliche Charakter vollständig vernichtet. Der Bau eines neuen Supermarktes an der Wuppertalstraße - zumal hier im Außenbereich - muss vollständig abgelehnt werden. Es

2.) widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sowie dem Sinn der Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie § 15

Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In planungs- und umweltrechtlicher Hinsicht ist der Supermarkt deshalb auch nicht zulässig.

3.) Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es weitere geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. So wurde zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen „Alten Gärtnerei Zeidler" an der Burscheider Straße (einschließlich weiterer Alternativstandorte) leider schon im Vorfeld des Bürgerbeteiligungsverfahrens ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist deshalb als planerische Fehlentscheidung zu werten, da dort eine natur- und ortsverträgliche Einbindung möglich wäre. An der Burscheider Straße könnte ein Supermarkt mit 800 qm Nettoverkaufsfläche in relativ verträglicher Weise integriert werden (maximal auch 1.200 qm Nettoverkaufsfläche); dies allerdings ohne die erheblichen negativen Auswirkungen des Standortes Wuppertalstraße. Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz" an der Wuppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alternativen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches: „wesentlich unterscheidende Lösungen").

Die zum Bauvorhaben im Auftrag des Investors erstellten Gutachten (Anlagen zur Vorlage 1982/2013) bieten darüber hinaus hinreichende Argumente, die ebenfalls gegen die **2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"** sprechen. Im Einzelnen sind dies:

- **<u>Flächenutzungsplan 2006</u>:** Der Flächennutzungsplan 2006 wurde unter großer Beteiligung der Bürger und mit sehr großem Aufwand beschlossen. Es bestand Einigung darüber, dass dieser Plan einen Bestandsschutz von mindestens **15 bis 20 Jahren** haben sollte. Das nunmehr zur Bebauung freizugebene Grundstück wurde seinerzeit als ökologisch wertvoll für Bergisch Neukirchen angesehen. Insbesondere für den **Luftaustausch** (Kalt- bzw. Frischluftschneise) wurde diesem Grundstück eine besondere Bedeutung beigemessen. Diese ökologische Bedeutung findet sich auch in den Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder: So heißt es in der **Entwurfs-Begründung (Anlage 7)** auf der Seite 13:

  <u>Tiere</u>: Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine **Biotopfunktion** auf. Gartenflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar. **<u>Wasser</u>**: Momentan kann das Niederschlagswasser der Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf

4.)

5.)

zugutekommen. Luft/Klima: Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung stellen aus **stadtklimatisch-lufthygienischer Sicht vorteilhafte Freiland- und Gartenstadtklimatope (bzw. gemäß Klimagutachen von 1987: Frischluftherkunfts- bzw. durchzugsräume) dar**. Aufgrund der Geländetopografie und der Nutzungsstruktur muss hier bei autochthonen Wetterlagen mit Frisch-/Kaltluftströmungen gerechnet werden..., Menschen (Seite 14): Das **örtliche Kleinklima** wird durch Staubbindung und Verdunstung der Wiesen- und Gartenflächen und der Gehölze **positiv beeinflusst**.

Die Bedeutung der Freifläche wird auch im „**Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" (Anlage 8)** unterstrichen: Biotopfunktion (Seite 2, Punkt 2.2): Das Gebiet ist durch seine Lage **nicht unwichtig** für den **Biotop- und Artenschutz**. Die Lage zum Grünland, Garten-, Wiesen und Gehölzflächen ergeben einen nicht unerheblichen Biotopwert. (Seite 3, Punkt 3.5): Zahlreiche Tierarten finden hier Nahrungs- und Lebensraum. Die großen Blattmassen der Vegetation stellen einen **optimalen Staubfilter** dar. **Zusammen mit Verdunstung und Sauerstoffproduktion hat dieser Bereich damit einen sehr positiven Einfluss auf die kleinklimatische Situation. Hier ist ebenfalls unmittelbare Ergänzung des Grundwassers durch Versickerung der Niederschläge möglich.** Hinzuweisen ist auch auf die Schlussbemerkung (Seite 7, Punkt 8). Hier heißt es: Im Rahmen des Bebauungsplanes werden verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen kann der Ausgleich aber noch **nicht** erreicht werden.

Weitere negative Folgen für Bergisch Neukirchen sind auch im vollständig veränderten Erscheinungsbild des Dorfkerns zu erwarten. So ist auf Seite 17 der **Anlage 7** Entwurfs-Begründung unter dem Punkt „Schutzgut Landschaft" zu lesen: Das derzeitige Erscheinungsbild im Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich **drastisch** ändern. **Der als relativ natürlich wahrgenommene Charakter geht verloren**. (Punkt Schutzgut Mensch): Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u.a. durch den zunehmenden motorisierten Individualverkehr aber auch durch relative Geräuschquellen des Verbrauchermarktes mit entsprechenden Lärmemmisionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen. Gegenüber dem Istzustand der **Geländeversiegelung** mit ca. 100 qm wird sich die überwiegende bis vollständige Versiegelung von offener Bodenfläche deutlich erhöhen. Es ist mit ca. **4.200 qm = 77%** Erhöhung zu rechnen.

6.) **Fazit**: Durch die geplante Baumaßnahme wird es zu einem vollständigen Verlust des dörflichen, von Fachwerkhäusern geprägten, Charakter von Bergisch Neukirchen kommen. Daneben wird die Lärm- und Luftbelastung in einem unerträglichen Maß zunehmen. Eine für das gesamte Leverkusener Klima nicht unwichtige Frischluftschneise wird unwiderruflich verloren gehen. Der Vertrauensschutz auf den Bestand des in 2006 beschlossenen Flächennutzungsplans wird leichtfertig und den Bürgerwillen ignorierend aufgegeben. Der Vertrauensschaden ist irreparabel. Außerdem ist mit Sicherheit zu erwarten, dass nach **7.)** Abschluss der Baumassnahme das gesamte angrenzende Gebiet (Hüscheider Gärten/ Hüscheider Straße) kurzfristig der Bebauung freigegeben wird. Der Flächenfraß von weiteren 70.000 qm wird somit weitergehen.

- **Verkehrsuntersuchung Lebensmittelmarkt in Leverkusen Bergisch-Neukirchen (Anlage 10).** Laut dem vorgenannten Gutachten wird die Zunahme des Verkehrs in Bergisch Neukirchen durch verschiedene Baumaßnahmen untersucht. Hierbei wird nicht nur die Zunahme des Verkehrs durch den neuen Supermarkt berücksichtigt, sondern auch eine zusätzliche Bebauung der Hüscheider Straße (25- 40 zusätzliche Wohneinheiten) sowie eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes von 800 qm auf 1.000 qm (siehe Seite 6, Punkt 1. letzter Absatz). Zusammenfassend wird festgestellt, dass es durch die Neubaumaßnahmen zu einer Verkehrszunahme von gerade **30%** kommen wird (Seite 30), der mit einer Ausweitung der Ampelphase um 15 Sekunden begegnet werde soll. Wer die bereits jetzt kaum tragbare Verkehrssituation in Bergisch Neukirchen kennt, vermag sich **8.)** vorzustellen, was eine 30% Zunahme bedeutet. Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Wert nach der Bebauung deutlich überschritten wird, da die Berechnungsgrundlagen auf unrealistischen Annahmen beruhen. So wird unterstellt, dass die Einkaufsfahrten im Rahmen der Heimfahrten von der jeweiligen Arbeitsstätte erledigt werden. Dies würde implizieren, dass alle potentiellen Kunden zu unterschiedlichsten Uhrzeiten ihre Arbeit beenden. Allein diese Annahme entbehrt schon jeglicher Realität.

  Insgesamt sollen **1.560 Kfz-Fahrten /Tag erfolgen** (Seite 15 des Gutachtens). **Kritikpunkte**: Die Untersuchung basiert auf einer Verkehrserhebung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr **2010**! (Seite 19). Der neue Supermarkt wird mit den zusätzlichen Geschäften mehr als **dreimal so groß** wie der bereits bestehende EDEKA-Markt. Im Übrigen ist geplant, in das bestehende alte EDEKA-Gebäude ebenfalls wieder Gewerbe mit Kundenverkehr anzusiedeln. Außerdem wird angenommen, dass der bestehende ALDI-Markt um 200 qm erweitert wird. Auch nicht zu vergessen ist die Nutzung der zusätzlichen Gebäude. Es sind auf dem Areal

nicht nur altengerechte Wohnbebauung sondern auch „nicht störende gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel" geplant (Anlage 6 „Textliche Festsetzungen", Punkt I. 1b). Hierzu findet sich im Gutachten keine Einlassung. Darüber hinaus ist in 2012 auch die Kindertagesstätte mit 60 Plätzen fertig gestellt worden. Allein hierdurch wird der Individualverkehr zunehmen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen – unabhängig vom neuen Supermarkt - hat in der Erhebung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2010 keine Berücksichtigung finden können und wurde auch nicht an anderer Stelle im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Nicht nachvollziehbar ist auch

9.) die Annahme, dass die **Verkehrssicherheit** durch den zusätzlichen Individualverkehr nicht beeinträchtigt sein sollte. Um die Grundschule und die neue Kindertagesstätte, die sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Baumaßnahme befinden, aufsuchen zu können, muss von zahlreichen Besuchern dieser Einrichtung der Einfahrtsbereich des geplanten Supermarktes überquert werden. Gerade auch der für die Belieferung eines neuen Supermarktes erforderliche Schwerlastverkehr dürfte hier erwartungsgemäß zu einer erheblichen zusätzlichen Gefährdung der Grundschüler und Kinder der Kita führen. Auch hierzu finden sich keine Ausführungen im Gutachten.

Fazit: Das Verkehrsgutachten vermittelt nicht den Eindruck einer ergebnisoffenen Untersuchung. Die Untersuchungsbasis (Verkehrserhebung) ist veraltet und berücksichtigt nicht zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen. Eine Verkehrszunahme von lediglich 30% allein bei einer Kundenfrequenz von ca. **1.380 Kunden pro Tag** (nur für den neuen Markt (siehe Seite 9) ohne zusätzliche Bebauung der Hüscheider Straße und der Kita) dürfte der tatsächlich später eintretenden Verkehrszunahme bei Weitem nicht entsprechen. In diesem Zusammenhang möchte ich noch auf den aktuellen Streit im Bauausschuss im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Jacob-Eulenberg-Weg hinweisen. Wie der örtlichen Presse zu entnehmen war, wird es hier durch das Neubaugebiet zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von gerade einmal ca. **100** Fahrzeugen (lt. Herrn Oberbürgermeister Buchhorn) kommen. Der Ratsherr Paul Hebbel hält diese Verkehrszunahme für die Quettinger Straße für unzumutbar (vgl. Rheinische Post vom 23.04.2013). Erstaunlicherweise vertritt Herr Hebbel – als Mitglied des Bau- und Planungsausschusses – im Rahmen der geplanten Baumaßnahme in Bergisch Neukirchen eine gänzlich andere Auffassung. Hier hält er die zusätzliche erheblich höhere Verkehrsbelastung von **1.560** Kfz-Fahrten pro Tag für zumutbar, obwohl die Verkehrssituation an diesen beiden Orten durchaus vergleichbar ist. Warum wird hier mit zweierlei Maß gemessen?

- **Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse (Anlage 11)**: Bei der Analyse wird von einer vorhandenen Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen von 1.000 qm ausgegangen (Seite 12). Der bestehende Edeka-Markt dürfte ca. 480 qm haben. Hinzu kommt der Aldi-Markt mit ca. 800 qm. Somit ist bereits hier eine zusätzliche Fläche von 270 qm erkennbar, die bisher nicht berücksichtigt wurde. Daneben ist festzuhalten, dass die flächenmäßige Eingrenzung des Nahversorgungszentrums eher willkürlich erscheint. In gesamt Bergisch Neukirchen (auch noch in fußläufig erreichbaren Entfernungen wie Hüscheider Str. /Imbach/ Burscheider Str.) bestehen weitere Verkaufsflächen im Lebensmittelhandel. Nach einer eigenen Erhebung handelt es sich um **ca. 2.500 qm** an reinem **Lebensmitteleinzelhandel** (Hofläden, Getränkemarkt, etc.) in Bergisch Neukirchen. Insofern ist eine drohende Unterversorgung nicht erkennbar. Auch nicht zu vernachlässigen ist der Einzelhandel in den Nachbarorten: Opladen Edeka-Blondrath ca. 2 Km Entfernung, Burscheid ca. 6 Km verschiedener Lebensmitteleinzelhandel, Leichlingen ca. 5 Km, bereits vorhanden verschiedene Lebensmitteleinzelhandel und zusätzlich in Kürze verwirklicht EDKA-Markt (voraussichtlich 1.400 qm) an der Trompete.

10.) **Fazit:** Bergisch Neukirchen ist absolut ausreichend versorgt. Bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 2006 wurde festgestellt, dass eine völlig ausreichende Versorgung von Bergisch Neukirchen besteht (lt. Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen aus Oktober 2007). Zu diesem Zeitpunkt gab es den Aldi-Markt noch nicht. Zwischenzeitlich hat die Bevölkerung in Bergisch Neukirchen nicht zugenommen, so dass die Annahme einer drohenden Unterversorgung nicht erkennbar ist. Im Übrigen sollte auch nicht übersehen werden, dass das Gebäude des derzeitigen EDEKA-Marktes im Eigentum der Firma Peters (Investor der geplanten Neubaumaßnahme) steht und somit die Möglichkeiten einer Modernisierung und eingeschränkten Erweiterung grundsätzlich gegeben sein sollten.

- **Inanspruchnahme Freiraum (Anlage 7 Entwurfs-Begründung, Seite 22, Punkt 7.2)**: Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In Kombination mit der Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB hat die Wiedernutzung von Brachflächen Priorität vor der Nutzung des Freiraums. In unmittelbarer Nähe des zu bebauenden Gebietes befindet sich das Gelände der **Firma Zeitler**. Die Eheleute Zeitler haben das Gelände bereits frühzeitig der Firma Tenbrinke zum Kauf angeboten. Die Stadt Leverkusen soll eine Bebauung dieses Geländes mit einem Supermarkt auch präferiert haben. Auf dem Gelände befindet sich eine seit Jahren stillgelegte Gärtnerei. In der Wahrnehmung vieler

11.)

Bürger aus Bergisch Neukirchen besteht bei diesem Gelände aufgrund seines Zustandes dringender Handlungsbedarf. Im Rahmen einer sinnvollen Stadtentwicklung sollte dieses Gelände (zumal bereits gewerblich genutzt) wieder einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden. Die Ansiedlung eines angemessenen Supermarktes (bis 800 qm) sollte hier möglich sein. Gemäß den Ausführungen der Firma Pässler Sundermann und Partner (Planungsbüro) soll dieses Gelände aufgrund seiner Topografie gänzlich ungeeignet sein. Dies verwundert sehr, da einerseits das überplante Gelände an der Wuppertalstraße keine anderen wesentlichen topografischen Eigenschaften aufweisen dürfte. Andererseits hatte die Firma Tenbrinke, die auf dem Bausektor im Rahmen von Supermärkten durchaus bekannt ist, hier bereits eine vollständige Planung erstellt.

Auch das Argument der ungünstigeren Verkehrssituation trägt nicht. Beide betroffene Straßen (Wuppertalstraße/ Burscheider Straße) sind stark frequentiert und durch einen gemeinsamen Kreuzungsbereich sogar unmittelbar miteinander verzahnt. Wird nunmehr auch die Grünphase der Wuppertalstraße – wie geplant – zu Lasten der Burscheider Straße ausgeweitet, führt dies auch unmittelbar zur Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Burscheider Straße.

Daneben wird gegen den Standort Burscheider Straße auch angeführt, dass dieser Standort weniger zentral sein sollte. Dies ist aufgrund der Lage im Dorfzentrum nicht nachvollziehbar.

Fazit: Die Bebauung des Geländes der stillgelegten Gärtnerei Zeitler würde eine Wiedernutzung von Brachflächen entsprechen. Auch die Akzeptanz der Bürger von Bergisch Neukirchen für eine gewerbliche Weiternutzung dieses Geländes wäre zu erwarten. Insoweit ist nicht nachvollziehbar, warum in unmittelbarer Nähe eine ökologisch wertvolle Fläche – mit allen negativen Folgen - versiegelt werden soll. Es drängt sich leider der Verdacht auf, dass hier den wirtschaftlichen Interessen von weinigen Investoren gerecht werden soll, zumal eine nicht unerhebliche Fläche des Geländes an der Wuppertalstraße in Eigentum auch der Stadt Leverkusen steht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegenden Gutachten/Untersuchungen und Schreiben zur Vorlage 1982/2013 viele Befürchtungen der Bürger von Bergisch Neukirchen – die sich mit ca. **1.200 Unterschriften** gegen die Bebauung des Geländes der Wuppertalstraße ausgesprochen haben – bestätigen. So entsteht beim Bürger der Eindruck, dass trotz der Erkenntnis der ökologischen Bedeutung des Grundstücks für Bergisch Neukirchen eine Bebauung mit der „Brechstange" herbeizuführen versucht wird. Auch die Befürchtung, dass diese Baumaßnahme der Einstieg für einen weiteren Flächenfraß bedeutet, wird bestätigt. Dies wird auch deutlich an dem Verkehrsgutachten, das bereits jetzt

12.)

von einer weiteren Bebauung der Hüscheider Straße ausgeht. Es wird ignoriert, dass die Versorgungssituation in Bergisch Neukirchen absolut gut ist und dies auch von den Bürgern so empfunden wird. Auch die Bebauung der Wuppertalstraße mit altengerechten Wohnungen erscheint eher einer Alibifunktion zu dienen. Bisher konnte ich keinen älteren Menschen antreffen, der hier zukünftig wohnen möchte. Allein aufgrund der Topografie des Geländes ist der Standort für diese Zwecke völlig ungeeignet. Ältere Menschen - zumal wenn Sie körperlich eingeschränkt sind - dürften sich eher einen ruhigen und ebenen Wohnort wünschen, als über einem lauten Supermarkt an einer stark abschüssigen Straße zu wohnen.

Auch nicht ohne Grund hat sich der BUND, NABU Stadtverband Leverkusen und die LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt mehrfach deutlich gegen das geplante Bauvorhaben und die Änderung des Flächennutzungsplans ausgesprochen. Insbesondere der Flächenverbrauch in Leverkusen, der mit 58,4% weit über dem Landesdurchschnitt von 22,4% liegt, wird scharf kritisiert. Ebenso wird die Schädigung der Artenvielfalt, die Zerstörung des Biotopverbundnetzes sowie die Änderung des Stadtbildes von Bergisch Neukirchen aufgeführt.

Die deutliche Ablehnung der maßgeblichen Umweltverbände und der Bürger sollte auch Sie zu einem Umdenkprozess bewegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.

2.) Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

3.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

4.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B

5.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

6.) Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

7.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

8.)Bei der Verkehrsuntersuchung wurde seitens des Gutachters bewusst eine Herangehensweise gewählt, die zu Ergebnissen führt, die in jedem Fall als auf der sicheren Seite liegend zu betrachten sind:
Einmal wurde das nutzungsbezogene Fahrtenaufkommen des neuen Lebensmittelmarktes von ca. 1600 KFZ-Fahrten / Tag komplett als Neuverkehr gewertet und nicht um den bestehenden Lebensmittelmarkt reduziert. Beim überwiegenden Teil der Kunden wird es sich aber um Kunden des heute bereits bestehenden Marktes handeln. Deren Fahrtenaufkommen ist in den Analysebelastungen bereits enthalten. Es ist nach Aussage des Gutachters insofern zu erwarten, dass der effektive Neuverkehr einen Anteil von 30% am prognostizierten Gesamtverkehr des Marktes nicht überschreitet (ca. 500 Kfz-Fahrten / Tag).
Auch die aufgrund von Verkehrserhebungen vorliegenden Analysebelastungen wurden nicht um das Fahrtenaufkommen des bestehenden Marktes reduziert.
Vielmehr wurde das prognostizierte Fahrtenaufkommen für die Weiternutzung der Bestandsimmobilie als auch für eine Mischnutzung von Wohnungen und Praxen im Obergeschoss des Neubauvorhabens als Neuverkehr hinzugerechnet.
Die Prognoseverkehrsmengen als Grundlage für die Bewertung der Zufahrt im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit, den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit werden damit tendenziell deutlich zu hoch eingeschätzt; auch unter Einbeziehung von Erkenntnissen verschiedener Fachpublikationen und Erfahrungswerten des Gutachters.
Die darauf aufbauende Bewertung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsablaufs sowohl an der geplanten Grundstückszufahrt als auch im bestehenden Knotenpunkt Burscheider Straße / Wuppertalstraße zeigt, dass die geplanten Nutzungen 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.
Hinzu kommt, dass der Kopplungsstandort mit ALDI auch eher zur Verkehrsminderung beitragen wird, da mit einer Fahrt zukünftig mehrere Einkäufe erledigt werden können.
Ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe auch Stellungnahme I

9.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R

10.) Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend, siehe Stellungnahme T.

11.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

12.) Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen ? siehe Stellungnahme K

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 20: Mit folgenden 443 Schreiben wurden unterschiedliche positive Anregungen zum Vorhaben eingereicht:

Deladini	Sabine	Wuppertalstr. 8	51381	Leverkusen
Hillmann	Klaus	Burscheider Str. 102	51381	Leverkusen
Dziergwa	G.	Platanenweg 11	51381	Leverkusen
Dziergwa	K.	Platanenweg 11	51381	Leverkusen
Schrick	Wolfram	Hüscheider Str. 76	51381	Leverkusen
Hamacher	W.	Burscheider Str. 162	51381	Leverkusen
Oberscheidt	Horst	Burscheider Str. 143	51381	Leverkusen
Palten	Jürgen	Hüscheider Str. 23	51381	Leverkusen
Lore	Peter	Burscheider Str. 364	51379	Leverkusen
Schüller	M.	Wuppertalstr. ??	51381	Leverkusen
List	M.	Okerstr. 30a	51381	Leverkusen
Wiesner-Vogt	A.	Burscheider Str. 163	51381	Leverkusen
Vogt	M.	Burscheider Str. 493 c	51381	Leverkusen
Reh	R.	Birkenweg 3	51381	Leverkusen
Müller	M.	Zedernweg 1 a	51381	Leverkusen
Pätzold	L.	Atzlenbacher Str. 3 b	51381	Leverkusen
Wien	Hans Werner	Ölbachstr. 20	51381	Leverkusen
Fleischer	M.	Atzlenbacher Str. 33	51381	Leverkusen
Lichkraft	M.	Auf dem Bohnbüchel 24 a	51381	Leverkusen
Walder	M.	Zedernweg 3	51381	Leverkusen
Zischke	W.	Burscheider Str. 160	51381	Leverkusen
Kurche	Tim	Birkenweg 3	51381	Leverkusen
Münch	Peter	Noldeweg 5	50829	Köln
Müller	H.	Diepental ??	42799	Leichlingen
Holländer	I.	Burscheider Str. 134	51381	Leverkusen
Winitzki	G.	Benninghausen 20	51399	Burscheid
Rohrbach	K.	Akazienweg 16	51381	Leverkusen
Jautelat	R.	Platanenweg 13	51381	Leverkusen
Rusiak	Richard	Burscheider Str. 412	51381	Leverkusen
Daams	Martin u. Beate	Tannenweg 6	51381	Leverkusen
Nolden	B.	Romberg 67	51381	Leverkusen
Ortmann	N.	Pastorskamp 12	51381	Leverkusen
Peter	U.	Birkenweg 3	51381	Leverkusen
Tillmanns		Altenbergerstr. 31	51399	Burscheid
Winkelmann	J.	Burscheider Str. 152	51381	Leverkusen
Dzeladini	Z.	Wuppertalstr. 8	51381	Leverkusen
Kürten	Thomas	Burscheider Str. 144	51381	Leverkusen
Dzeladini	Samet	Wuppertalstr. 8	51381	Leverkusen
Schaumburg	Helga	Burscheider Str. 210	51381	Leverkusen
Gräf	Günther u. Marion	Akazienweg 12	51381	Leverkusen
Serve	Peter u. Kader	Akazienweg 12	51381	Leverkusen
Müller	Rosemarie	Wuppertalstr. 24	51381	Leverkusen
Müller	Rainer	Wuppertalstr. 24	51381	Leverkusen
Krummholz	Br.	Wuppertalstr. 64	51381	Leverkusen
Diete	Petra	Am Falkenberg 19	51381	Leverkusen
Horsthemke	Maria	Pfarrer-Reiff-Str. 3	52441	Linnich Welz
Bach	H.	Burscheider Str. 315	51381	LeverkuSen
Opitz	H.	Imbach 24	51381	Leverkusen
Eberle	Richard	Hüscheider Str. 16	51381	Leverkusen
Czarnetzki	Daniel	??		Leverkusen

Drescher	Marco	Warthestr. 27	51371	Leverkusen
Steffens	Roland	Am Arenzberg 19	51381	Leverkusen
Eisermann	Ellen	Lindenstr. 28	51381	Leverkusen
Neumann	Ute	Am Sandberg 11	42799	Leichlingen
Schidlowsky	Ursula	Am Plattenbusch 113	51381	Leverkusen
Brunner		Burscheider Str. 106	51381	Leverkusen
Declair	Ilse	Zedernweg 15	51381	Leverkusen
Doering	R.	Pastor-Scheibler-Str. 19	51381	Leverkusen
Jaeger	Ellen	In den Auen 87	51427	Berg. Gladbach
Koch	Wulf	Alkenrather Str. 27	51377	Leverkusen
Spiske	Christel	Akazienweg 11	51381	Leverkusen
Kowalska	Beata	Akazienweg 3	51381	Leverkusen
Schatto	Chr.	Am Plattenbusch 42	51381	Leverkusen
Osterhagen	Manfred	Neukronenberger Str. 11	51381	Leverkusen
Zimmermann	Thomas	Wuppertalstr. 94 a	51381	Leverkusen
Himmel		Imbacher Weg 6		Leverkusen
Bosterling	Benjamin	Rosenthal 1	51381	Leverkusen
Schmidt	B.	Im Oberfeld 2	51381	Leverkusen
Wolf	Elisabeth	Im Oberfeld 29	51381	Leverkusen
Weigelt	Hilde	Obere Lindenstr. Nr. 14	51381	Leverkusen
Düchtig	Silvia	Rothenberg 27	42799	Leichlingen
Leaban	Jasmin	Burscheider Str. 227	51381	Leverkusen
Ram	B.	Wuppertalstr. 51	51381	Leverkusen
Reusch	H.	Am Plattenbusch 113	51381	Leverkusen
Strassner		Am Arenzberg 42	51381	Leverkusen
Neumann	Jens	Atzlenbacher Str. 67	51381	Leverkusen
Schufen	I.	Balken 37	42799	Leichlingen
Katze	Siegfried	Akazienweg 10	51381	Leverkusen
Schoepe-Müller	Elisabeth	Junkersholz 3	42799	Leichlingen
Müller	Günter	Junkersholz 3	42799	Leichlingen
Laufs	Angela	Hüscheider Str. 91	51381	Leverkusen
Hoster	E.M.	Akazienweg 12	51381	Leverkusen
Westhoff	G.	Burscheider Str. 57	51381	Leverkusen
Meise	André	?		Köln
Schierburg	Reiner	Am Plattenbusch	51381	Leverkusen
Stöcker	M.	Auf dem Bohnbüchel 41	51381	Leverkusen
Hindrichs		Romberg 5	51381	Leverkusen
Auerbach	G.	Tannenweg 26	51381	Leverkusen
Schidlowsky	Reiner	Am Plattenbusch 113	51381	Leverkusen
Hahn	Kornelia	Wuppertalstr. 54	51381	Leverkusen
Morais	L.	Am Plattenbusch 10	51381	Leverkusen
Weinbrenner		Burscheider Str. 106 A	51381	Leverkusen
Fröhlich		Romberg 12	51381	Leverkusen
Latta-Schmitz	A.	Myliusstr. 8	51371	Leverkusen
Cotos		Zedernweg 21	51381	Leverkusen
Peiffer	Rainer	Alte Landstr. 42	50129	Niederaußem
Peiffer	Hans	Bahnstr. 52	41569	Rommerskircher
Groß	Frank	Imbach 1	51381	Leverkusen
Backner	M.	Buscheider Str. 164	51381	Leverkusen
Gralow	M.	Flabbenhäuschen 1	51381	Leverkusen

Schulz	Nina	Am Arenzberg 52	51381	Leverkusen
Felde	G.	Am Köllerweg 13	51381	Leverkusen
Maiwald		Burscheider Str. 194	51381	Leverkusen
Petermann	Maria	Buscheider Str. 178	51381	Leverkusen
Wötzel	Udo	Muhrgasse 9	51381	Leverkusen
Koch		Grundermühlenweg 22	51381	Leverkusen
Schultz	Waltraud	Engelbertstr. 7	51381	Leverkusen
Schultz	Wilfried	Engelbertstr. 7	51381	Leverkusen
Wermelskirchen	H.	Hüscheider Str. 62	51381	Leverkusen
Natzke		Burscheider Str. 292	51381	Leverkusen
Heibach	Helga	Im Oberfeld 29	51381	Leverkusen
Schindler	Rosemarie	Am Plattenbusch 63	51381	Leverkusen
Pape	Verena	Imbach 43	51381	Leverkusen
Schmitz-Beuting	S.	Neukronenberger Str. 11	51381	Leverkusen
Milerski	Anna	Burscheider Str. 23	51381	Leverkusen
Russo		Platanenweg 13	51381	Leverkusen
Grypstra	Hilde	Griesberger Str. 33	51399	Burscheid
Hoffrichter	Gertrud	Am Plattenbusch 37	51381	Leverkusen
Richartz		Im Oberfeld 16	51381	Leverkusen
Kordikowski	Simone	Burscheider Str. 134	51381	Leverkusen
Prediger	R. u. N.	Wuppertalstr. 66	51381	Leverkusen
Adams	Erika	Hardenbergstr. 4 c	51373	Leverkusen
Schwiete	Carl	Tannenweg 2	51381	Leverkusen
Meyer		Altstadtstr. 124	51379	Leverkusen
Sygula	Gabriele	Akazienweg 22	51381	Leverkusen
Gierling		Elsbachstr. 81	51379	Leverkusen
Wasser	Wilhelm	Akazienweg 13	51381	Leverkusen
Thiel		Burscheider Str.	51381	Leverkusen
Hillert	Herta	Burscheider Str. 541	51381	Leverkusen
Kammenhuber	Hans	Burscheider Str. 296	51381	Leverkusen
Herweg	J.	Ober dem Hof 1 a	51381	Leverkusen
Wilberts	K.	Burscheider Str. 289	51381	Leverkusen
Halbach	U.	Rosenthal 1	51381	Leverkusen
Prange	K.	Neukronenberger Str. 5	51381	Leverkusen
Bienert	Ch.	Wuppertalstr. 89	51381	Leverkusen
Zimmermann	Michael	Akazienweg 2	51381	Leverkusen
Thorwest		Domblick 36	51381	Leverkusen
Ries	Dorothea	Am Falkenberg 20 A	51381	Leverkusen
Nepute	B.	Neuland 4	42799	Leichlingen
Hahn	Rosemarie	Wuppertalstr. 54	51381	Leverkusen
Hahn	Valentin	Wuppertalstr. 54	51381	Leverkusen
Fischer		Dürerstr. 5	51371	Leverkusen
Beleuen	B.	Auf dem Bohnbüchel 24 a	51381	Leverkusen
Heck		Am Benthal 9	51381	Leverkusen
Stark		Bremersheide 31	42799	Leichlingen
Gehrmann	Carola	Am Hofacker 15	51381	Leverkusen
Pelzer	Marion	Hüscheider Gärten 1	51381	Leverkusen
Pelzer	Raimund	Hüscheider Gärten 1	51381	Leverkusen
Mesel + Pesch	Barbara + Gisela	Akazienweg 9	51381	Leverkusen
Krämer	Norbert	Pastor-Scheibler-Str. 14	51381	Leverkusen

Sorgatz	Ralf	Wuppertalstr. 3		51381	Leverkusen
Hahn	Jessica	Wuppertalstr. 54		51381	Leverkusen
List	Michael	Okerstr. 30a		51371	Leverkusen
Arndt	Julia	Ölbachstr. 20		51381	Leverkusen
Brumm	Silvia	Gravenberger Weg 36		42799	Leichlingen
Fiebig	Richard	Mintarder Weg 43		40472	Düsseldorf
Schüller	P.	Burscheider Str. 361		51381	Leverkusen
Hinze	Tanja	Grünscheid 28		51399	Burscheid
Koll	Peter	Im Oberfeld 35 A		51381	Leverkusen
Meyer	K-H.	Am Arenzberg 60		51381	Leverkusen
Schiefers		Muhrgasse 6		51381	Leverkusen
Lazar	Adrian	Burscheider Str. 543		51381	Leverkusen
Majkopet		Birkenweg 5		51381	Leverkusen
Detamble		Rennbaumstr.		51379	Leverkusen
Dibich	H.	Tannenweg 47		51381	Leverkusen
Lützenkirchen	M.	Wuppertalstr. 69		51381	Leverkusen
Rabe	M.	Burbachstr. 3		51399	Burscheid
Nowak		Neuenkamp 55		51381	Leverkusen
Vogelbruch	Ulrich	Ober dem Hof 29		51381	Leverkusen
Krath	Gisela	Am Köllerweg 16		51381	Leverkusen
Brubacher	M.	Akazienweg 20		51381	Leverkusen
Pfaff	A.	Höltgestal 2		51381	Leverkusen
Kauermann	Petra	Burscheider Str. 148		51381	Leverkusen
Kauermann	Hellmut	Burscheider Str. 148		51381	Leverkusen
Markus	Alexander	Hüscheider Str. 55 a		51381	Leverkusen
Truschel	Marion	Schlehenweg 8 a		42799	Leichlingen
Breuer	Gertrud	Hüscheider Str. 85		51381	Leverkusen
Bäcker	Christel	Ölbachstr. 3		51381	Leverkusen
Opitz	Jennifer	Butterheider Str. 63		51371	Leverkusen
Knoth	U.	Birkenweg 27		51381	Leverkusen
Welling	Marlene	Dechant-Krey-Str. 15		51379	Leverkusen
Giersig	S.	Neuenkamper Weg 52		42799	Leichlingen
Müller	Elisabeth	Im Staderfeld 14		51379	Leverkusen
Ohm	Ph.	Max-Schönenberg-Str. 18		51381	Leverkusen
Welling	Johannes	Dechant-Krey-Str. 15		51379	Leverkusen
Trost	Ingrid	Am Goldberg 35		42799	Leichlingen
Burmeister	H.	Robert-Müller-Platz 4		53840	Troisdorf
Pfeiffer		Robert-Müller-Platz 4		53840	Troisdorf
Meerfeld		Rurstr. 76		50259	Pulheim
Kasper	Manfred	In der Felderhütten 49		51371	Leverkusen
Schulte	M.	Im Oberfeld 11		51381	Leverkusen
Schmitz	Renate	Burscheider Str. 4		51381	Leverkusen
Schmitz	Max	Burscheider Str. 4		51381	Leverkusen
Hamacher	Hildegard	Am Arenzberg 11		51381	Leverkusen
EDEKA Handelsges. Rhein-Ruhr mbH		Chemnitzer Str. 24		47441	Moers
Diete	Willi	Am Falkenberg 19		51381	Leverkusen
Rosier	Raimund und Brigitte	Am Falkenberg 20 B		51381	Leverkusen
Ries	Dorothea	Am Falkenberg 20 A		51381	Leverkusen
Bonow	Jens	Holzer Wiesen 11		51381	Leverkusen
Frank	Uwe	Am Plattenbusch 33		51381	Leverkusen

Rathjen + Rosahl	Jan + Dr. Christoph	Am Falkenberg 17	51381	Leverkusen
Kusche	Lydia	Birkenweg 3	51381	Leverkusen
März	Thomas	Robert-Blum-Str. 60 a	51373	Leverkusen
Krohne	Wolfgang	Am Klösterchen 6	51375	Leverkusen
Annison	Peter	Burscheider Str. 403	51381	Leverkusen
Richter	Angelika	Burscheider Str. 326 a	51381	Leverkusen
Anger	Rene	Höltgestal 3	51381	Leverkusen
Milerski	Anna	Burscheider Str. 233	51381	Leverkusen
Müller-Wittkopf	Andrea	Birkenweg 5	51381	Leverkusen
Friedrich	Edith	Kantstr. 8	51379	Leverkusen
Stüttgen	Anja	Engelbertstr. 17	51381	Leverkusen
Arnold	Günter	An der Wupper 24	42799	Leichlingen
König	Klaus	Burscheider Str. 194	51381	Leverkusen
Leukel	Eckbert	Atzlenbacher Str. 69	51381	Leverkusen
Döppert	Susanne	Atzlenbacher Str. 69	51381	Leverkusen
Döppert	Max	Atzlenbacher Str. 49	51381	Leverkusen
Döppert	H. u. R.	Atzlenbacher Str. 69	51381	Leverkusen
Kleedehn	H. u. K.	Am Falkenberg 15	51381	Leverkusen
Herzmann	Karin	Blütenstr. 6	51381	Leverkusen
Brezovsek	Martina	Blütenstr. 2a	51381	Leverkusen
Hofmann	Gabi	Blütenstr. 11	51381	Leverkusen
Waffenschmidt	Dagmar	Blütenstr. 3	51381	Leverkusen
Bungart	Beate	Am Plattenbusch 33	51381	Leverkusen
Hortel-Buntenbach	Architekt	Birkenbergstr. 114	51379	Leverkusen
Muscati	Susanne	Hamberger Str. 38	51381	Leverkusen
Kühne	Torsten	Pastorskamp 17	51382	Leverkusen
Geppert	Sabine	Am Kühnsbusch 47 e	51375	Leverkusen
Stechow	Helga	Grundermühlenweg 23	51381	Leverkusen
Wanken	Klaus	Auf dem Bohnbüchel 19	51381	Leverkusen
Röll	Klaus-Dieter	Burscheider Str. 213	51381	Leverkusen
Dr. Pausch	Stefan	Wuppertalstr. 71	51381	Leverkusen
Matz	BV 1952 Berg. Neukirchen	Burscheider Str. 109	51381	Leverkusen
Poeschel	Detlef	Bremsen 56	42799	Leichlingen
Comberg	Volker	Pastorskamp 27	51381	Leverkusen
Froning	Bernd	Quettinger Str. 208	51381	Leverkusen
Stechow	Christian	Hüscheider Str. 38 b	51381	Leverkusen
Kirchmeyer	Astrid u. Stephan	Pastorskamp 16	51381	Leverkusen
Sohn	Hanns E.	Domblick 26	51381	Leverkusen
Duhm	Norbert	Atzlenbacher Str. 9 A	51381	Leverkusen
Hirte	Beate	Pastorskamp 20	51381	Leverkusen
Müller	Edeltraud	Wilhelm-Hastrich-Str. 11	51381	Leverkusen
RA Nickel	Wolfgang	Roonstr. 8	51373	Leverkusen
Stramp	Inge	Hüscheider Str. 68	51381	Leverkusen
Mantzios	Dimitrios	Am Scherfenbrand 51	51375	Leverkusen
Geppert	Sabine	Am Kühnsbusch 47 e	51375	Leverkusen
Heße	Markus	Bendenweg 21	51371	Leverkusen
Wiesjahn	Bernd	Pastor-Louis-Str. 26	51371	Leverkusen
Schmitt	Guido	Hummelweg 1 b	51381	Leverkusen
Müller	Andreas	Ropenstall 85	51377	Leverkusen
Brass	Dirk	Von-Ketteler-Str. 44	51371	Leverkusen

Fritzsche	R.	Hüscheider Str. 91	51381	Leverkusen
Cebarelambog	M.	Hardenbergstr. 4	51373	Leverkusen
Ludislan	Dirk	Küppersteger Str. 17	51373	Leverkusen
Sieglar	Yannik	Birkenbergstr. 21	51379	Leverkusen
Lösch	Hans-Dieter	Bebelstr. 27	51373	Leverkusen
Lösch	Monika	Bebelstr. 27	51373	Leverkusen
Grimmer	Joachim	Berthold-Brecht-Str. 6	51375	Leverkusen
Böhmke	Martin	Burscheider Str. 525	51381	Leverkusen
Ullrich	Thomas	Bruchhauser Str. 72	51377	Leverkusen
Tietje	Mario	Eintrachtstr. ??	51375	Leverkusen
Neb	Viktor	Pregelstr. 14	51371	Leverkusen
Franzus	Siegfried	Hardenbergstr. 90	51373	Leverkusen
Buglowski	Hubert	Karl-Ulitzka-Str. 3	51373	Leverkusen
Buglowski	Jolanta	Karl-Ulitzka-Str. 3	51373	Leverkusen
Kunath	Hans-Jürgen	Ölbergstr. 5	51375	Leverkusen
Hoffmann	Herbert	Windhorststr. 34	51373	Leverkusen
Schönhoff	Markus	Niederblecher 22	51377	Leverkusen
Gemeinnütz. Bauverein Opladen e.G.		Düsseldorfer Str. 8 a	51379	Leverkusen
Sozialdienst kath. Frauen e.V.		Düsseldorfer Str. 2	51379	Leverkusen
Bröckling	Michaele	Alexanderstr. 22	51379	Leverkusen
Bender	Anna	Heinrich-Brüning-Str. 201	51371	Leverkusen
Paffrath	Jessica	Entenpfuhl 5 a	51371	Leverkusen
Davids	Gaby	In der Wüste 41	51381	Leverkusen
Stürmer	Uwe	Hardenbergstr. 4 b	51373	Leverkusen
Knetsch	Uwe	Altstadtstr. 27	51379	Leverkusen
Klingenhöfer	Helmut	Paul-Löbe-Str. 6a	51373	Leverkusen
Meuser	Theodor	Damaschkestr. 5	51373	Leverkusen
Bender	M.	Heinrich-Brüning-Str. 201	51371	Leverkusen
Postek	Janine	Schwalbenweg 20	51373	Leverkusen
Zager	Patrick	Hardenbergstr. 2	51373	Leverkusen
Elyahyaoui	Mohammed	Uferstr. 6	42799	Leichlingen
Paragiotidou	F.	Kämpchenstr. 3	51379	Leverkusen
Klein	Lothar	Dechant-Krey-Str. 12	51379	Leverkusen
Pekiccione	Daniele	Friedensstr. 35	51373	Leverkusen
Höger	Ulrich	Am Scherfenbrand 172	51375	Leverkusen
Caramazza	Giuseppe	Scheidemannstr. 31	51371	Leverkusen
Klein	Tobias	Bürriger Weg 15	51371	Leverkusen
Di Fonzo	Alessandro	Höfer Weg 63	51377	Leverkusen
Piccolo	Rocco	Max-Horkheimer-Str.	51377	Leverkusen
Kliskinjic	Marijana	Stephanusstr.	51371	Leverkusen
Schulz	Ramona	Engelbertstr. 7	51381	Leverkusen
Heidenreich	Anja u. Frank	Stüttekofener Str. 55	51375	Leverkusen
Adams	Arnold	Felderstr. 140	51371	Leverkusen
Brand	Ruth	Paul-Löbe-Str. 6a	51373	Leverkusen
Goncalves	Carlos	In der Dellen 46	51399	Burscheid
Borkowski	Adam	Auf der Ohmer 13	51381	Leverkusen
Baron	Mateusz	Monheimer Str. 17	51371	Leverkusen
Behrens	Jens	Unterstr. 43	51371	Leverkusen
Schmid	Klaus	Am Vogelsfeldchen 18	51373	Leverkusen
Nonn	Dirk	Otto-Lilienthalstr. 11	40789	Monheim

Adam	Nina	Boberstr. 19	51371	Leverkusen
Pronesti	Michele	Quettinger Str. 191	51381	Leverkusen
Elsweiler	Jan	Am Knechtsgraben 16	51379	Leverkusen
Ziegler	Stefan	Otto-Dix-Str. 2	51375	Leverkusen
Darmer	Melanie	Maria-Montessori-Str. 53	40789	Monheim
Pöhle	Michaela	Mülheimer Str. 109	51375	Leverkusen
Loose	Gerhard	Dürscheider Str. 40	51399	Burscheid
Ganster	Heike	Oskar-Erbslöhstr. 24 B	42799	Leichlingen
Heuschen	Sigrid	Brachhausen 5	42799	Leichlingen
Meichler	Klaus-Uwe	Kuhlmannweg 41	51375	Leverkusen
Stolz	Alexander	Gebhardstr. 22	51379	Leverkusen
Pieper	Julia	Hummelweg 6	51381	Leverkusen
Niesen	Claudia	Am Plattenbusch 109	51381	Leverkusen
Röseler	Ingrid	Humperdinckstr. 12 b	51375	Leverkusen
Niesen	Klaus	Am Plattenbusch 109	51381	Leverkusen
Merten	Frank	Baumberger Str. 150	51371	Leverkusen
Niesen	Rebecca	Am Plattenbusch 109	51381	Leverkusen
Haeseler	Harke	Am Falkenberg 23	51381	Leverkusen
Thöne	Andreas	Flittarder Hauptstr. 32	51061	Köln
Hass	Janine	Feldsiefer Weg 44	51381	Leverkusen
Haaken	Franz-Josef	Finkelsteinstr. 6	51375	Leverkusen
Krott	Jeanette	Engstenberger Weg 91	51377	Leverkusen
Wolf	Juliana	Neukirchener Str. 52	42799	Leichlingen
Houari	Sabah	Wuppertalstr. 3	51381	Leverkusen
Hass	Bettina	Bergische Landstr. 24 a	51375	Leverkusen
Nonn	Martina	Hitdorfer Str. 189	51371	Leverkusen
Frenger	Hans	Mauspfad 24	51377	Leverkusen
Doll	Birgit	Kölner Str. 85	51379	Leverkusen
Feulner	Silvia	Suerderstr. 7	51375	Leverkusen
Peifer-Weiß	Anneliese	Ewald-Röll-Str. 38	51381	Leverkusen
Kierspel	Carsten	Lützenkirchener Str. 410 a	51381	Leverkusen
Hasebrink	Jürgen	Hitdorfer Str. 93	51371	Leverkusen
Schmitz	Daniel	Nobelstr. 69	51373	Leverkusen
Krapa	Christof	Am Quettinger Feld 80	51381	Leverkusen
Wollersheim	Günter	Hahnenblecher 61	51377	Leverkusen
Panagiotis	Skouras	Altstadtstr. 111	51379	Leverkusen
Volberg	Hans-Gerd	Bergstr. 25	51515	Kürten
Oppermann	Erich	Im Ziegelfeld 12	51381	Leverkusen
Lück	Regina	Carl-Leverkus-Str. 29 a	51373	Leverkusen
Damberg	S.	Kapellenstr. 3	51381	Leverkusen
Linne	Volker	Oswald-Spengler-Str. 50	51377	Leverkusen
Neiss-Müller	Eva	Hammerweg 33	51375	Leverkusen
Krümmel	Heike	Reuterstr. 38	51375	Leverkusen
Ciron	Georg	Unstrutstr. 60	51371	Leverkusen
Hossinger	Bernhard	Nachtigallenweg 9	51373	Leverkusen
Schwientek	Jörg	Borsigstr. 12	51381	Leverkusen
Freisleben	Manuela	Pastor-Scheibler-Str. 14	51381	Leverkusen
Wissem	Annelie	Dhünnstr. 121	51373	Leverkusen
Baumgarth	Volker	Mittelstr. 44	51379	Leverkusen
Büchel	Dietmar	Leineweberstr. 4	51381	Leverkusen

Schindler	Matthias	Kreuzbroicher Str. 15	51375	Leverkusen
Clasen	Roland	Daimlerstr. 8	51381	Leverkusen
Blank	Editha	Bensberger Str. 14	51375	Leverkusen
Schmitz	Marion	Pastor-Scheibler-Str. 14,	51381	Leverkusen
Savigni	Michaela	Peterstr. 2	51379	Leverkusen
Esser	Wilfried	Rennbaumstr. 106 a	51379	Leverkusen
Breuer	Wilfried	Ewald-Flamme-Str. 4	51379	Leverkusen
Sienholz	Volker	Ewald-Röll-Str. 40	51381	Leverkusen
Rehbach	Katrin	Burscheider Str. 119	51381	Leverkusen
Dederichs	Alexander	Lützenkirchener Str. 199	51381	Leverkusen
Mesten	Peter	???		Leverkusen
Wandratscheck	Christin	Zur alten Brauerei 1	51371	Leverkusen
Lysogub	Alena	Von-Diergardt-Str. 24	51375	Leverkusen
Wojtasek	Marlene	Theodor-Heuss-Ring	51377	Leverkusen
Uffelmann	Michael	Dahlemer Str. 3	51377	Leverkusen
Franke	Marianne	Pastor-Scheibler-Str. 14 a	51381	Leverkusen
Özkaya	Özer	Luisenstr. 79	51399	Burscheid
Knebel	Norbert	Oskar-Erbslöhstr.	42799	Leichlingen
Kaletta	Kathrin	Kerschensteiner Str. 13	51373	Leverkusen
Klahr	Sven	Unterstr. 81 H	51371	Leverkusen
Dymarek	Jan	Opladener Str. 55 a	51375	Leverkusen
Rehbach	Achim	Burscheider Str. 119	51381	Leverkusen
Zager	Ursula u. Gerhard	Von-Ketteler-Str. 101	51371	Leverkusen
Cyron	Matthias	Unstrutstr. 60	51371	Leverkusen
Fuhr	Fabian	Im Jücherfeld 1 A	51377	Leverkusen
Klahr	Maik	Quettinger Str.	51381	Leverkusen
Hoenerbach	B. u. P.	Solinger Str. 44	42799	Leichlingen
Halver	Andrea	Dierath 42	42799	Leichlingen
Hoffmann	Karin	Windhorststr. 34	51373	Leverkusen
Rehbach	Elke	Burscheider Str. 119	51381	Leverkusen
Tietz	Ines	Am Mittelberg 3	51375	Leverkusen
Müller	Dietmar	Hammerweg 33	51375	Leverkusen
Schmitz	Barbara	Burscheider Str. 494	51381	Leverkusen
Ohlig	Fritz	Uhlandstr. 1	51379	Leverkusen
Arendt	Hartmut	Feldsiefer Wiesen 22	51381	Leverkusen
Zager	Gerhard	Am Kettnersbusch 23	51379	Leverkusen
Werker	Roland	Ropenstall 62	51377	Leverkusen
Küsters	Harald	Holzer Weg 34	51381	Leverkusen
Kurpjuhn	Paula	Wuppertalstr. 3	51381	Leverkusen
Hippe	Alexandra	Am Kettnersbusch 23	51379	Leverkusen
Janeczko	Adrian	Jakob-Fröhlen-Str. 37	51381	Leverkusen
Kreft	Elke u. Ernst-August	Burscheider Str. 356	51381	Leverkusen
Hass	Kira	Bergische Landstr. 24 a	51375	Leverkusen
Ohlig	Marianne	Uhlandstr. 1	51379	Leverkusen
Holtkamp	Arndt	Carl-Leverkus-Str. 45	51373	Leverkusen
Küppers	Stefan	Wuppertalstr. 1	51381	Leverkusen
Vianden	Michael	Lützenkirchener Str. 404	51381	Leverkusen
Lück	Klaus	Carl-Leverkus-Str. 29 a	51373	Leverkusen
Becker	Dirk	Im Ziegelfeld 18	51381	Leverkusen
Flügel	Michael	Theodor-Gierath-Str. 24	51381	Leverkusen

Hielscher	Uwe	Weiherfeld 6		51381	Leverkusen
Ostendorp	Frank	Borsigstr. 5-7		51381	Leverkusen
Nitsche	Hagen	Holzer Weg 26		51381	Leverkusen
Schunk	Martin	Allensteiner Str. 14		51373	Leverkusen
Jelnikar	Carsten	Am Kiesberg 3		51377	Leverkusen
Schwanke	Andrea	Wiembachallee 76		51379	Leverkusen
Niesen	Waltraud	Ahrstr. 28		51371	Leverkusen
Pauli	Christa	Kruppstr. 2		51381	Leverkusen
Püls	Jörg	Am Falkenberg 28		51381	Leverkusen
Bertrams	S.	Charlottenburger Str. 3		51377	Leverkusen
Stoll	Rolf	Am Falkenberg 22		51381	Leverkusen
Nerius	Steffi	Am Falkenberg 22		51381	Leverkusen
Arentz	Frank	Am Falkenberg 22		51381	Leverkusen
Werner	Ursula u. Dieter	Alte Landstr. 217		51373	Leverkusen
Ohlig	Johanna	Im Jücherfeld 1 A		51377	Leverkusen
Kunack	Dacid	Breslauer Str. 17		51381	Leverkusen
El Mokthari	B. u. P.	Wuppertalstr. 3		51381	Leverkusen
Raschke	Hans-Peter	Auf dem Blahnenhof 20		51371	Leverkusen
Mikulaschek	Robert	Nordstr. 4		51379	Leverkusen
Moktharie	Alice	Wuppertalstr. 3		51381	Leverkusen
Schlösser	Christian	Mühlenweg 147		51373	Leverkusen
Seidel	Werner	Görrestr. 6		51373	Leverkusen
von Stangen	Degenhard	Pastor-Scheibler-Str. 6		51381	Leverkusen
Schlösser	Reiner	Auf der Grieße 37		51371	Leverkusen
Bergner	Helmut	Auf der Grieße 44 a		51371	Leverkusen
Jurczyk	Roland	Am Weidenbusch 51		51381	Leverkusen
Beck	Klaus	Humperdinckstr. 12 b		51375	Leverkusen
Jurkschut	Elvira u. Thorsten	Von-Ketteler-Str. 101		51371	Leverkusen
Jurochnik	Adalbert	Ölbachstr. 20		51381	Leverkusen
Heck	Alexander	Am Weidenbusch 34		51381	Leverkusen
Rozic		Alte Landstr. 227		51373	Leverkusen
Schumacher	Jörg	Weiherfeld 6		51381	Leverkusen
Frömberg	Jimy	Hamberger Str. 86		51381	Leverkusen
Brüls	Paula	Kleiberweg 45		51373	Leverkusen
Balice	Patricia	Von-Diergardt-Str. 25		51375	Leverkusen
Qualaarbi	Fadma	Wuppertalstr. 3		51381	Leverkusen
Trümper	Jens	Fürstenbergstr. 1 b		51379	Leverkusen
Rüting	Ruth	Auf dem Bruch 26		51381	Leverkusen
Clasen	Anne	Postfach 250165		51323	Leverkusen
von Holtum	Karsten	Kirschbaum14		40764	Langenfeld
Förster	Mike	Burscheider Str. 336 d		51381	Levekusen
Schawohl	Dietmar	Friedlandstr. 15		51375	Leverkusen
Kaneis	Andreas	Fritz-Henseler-Str. 6		51379	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 eine dringender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Bergisch Neukirchen.
- Ein Schandfleck in Bergisch Neukirchen wird beseitigt.
- Das Vorhaben bildet eine gelungene bauliche Ergänzung.
- Das Vorhaben ist insgesamt ein Impuls für Bergisch Neukirchen - Modernisierung von Wohnungen im Umfeld (GBO), dringend benötigter guter Standort für Wohngemeinschaften für dementiell erkrankte, ältere Menschen (Sozialdienst Katholische Frauen).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II / B 1: gemeinsames Schreiben des NABU, BUND, LNU vom 17.05.2013

NABU
Stadtverband Leverkusen

BUND
FREUNDE DER ERDE

LNU
Landesgemeinschaft
Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
21. Mai 2013

Erich Schulz
Friedensstr. 3
51373 Leverkusen

Leverkusen, 17.05.13

Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße" und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

für die drei Leverkusener, nach dem Landschaftsgesetz anerkannten Naturschutzverbände NABU, BUND und LNU nehme ich hiermit Stellung zum Bebauungsplanentwurf:

Wir lehnen die vorgelegte Planung ab. Sie stellt eine eindeutige und ausgesprochene Verschlechterung der augenblicklichen Situation der Natur und Landschaft dar und ist daher nicht akzeptabel !

Wir haben bereits am 29.12.2011 zu dieser Bebauung Stellung bezogen. Unsere damals dargestellten Gründe sind weiterhin Grund unserer Ablehnung dieses Bauvorhabens. Dazu kommt noch der neue Punkt 5 **„Durch dieses Bauvorhaben entsteht die Gefahr der Ermöglichung weiterer Bebauung in dieser Region"**

Die Gründe sind wie folgt:

1) Flächenverbrauch
In Leverkusen werden ca. 58,4 % des Stadtgebietes für Siedlungs- und Verkehrswegebau genutzt. Damit liegen wir bereits jetzt **weit über** dem Landesdurchschnitt von 22,4 %.

Ziel für unsere aktuelle Stadtentwicklung ist somit eine deutliche Reduzierung der heutigen Flächenversiegelung durch diese Nutzungsarten. Dafür sprechen die in der Literatur vielfach nachgewiesenen Gründe des Klimaschutzes, Verbesserung der Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Wasseraufnahme des Bodens oder der Verbesserung der Artenvielfalt. Alles Argumente, die in so einem dicht besiedelten Bereich wie Leverkusen besonders schwer wiegen.

Daher ist es in keiner Weise sinnvoll, hier weitere Flächen zu versiegeln. Wir lehnen dies entschieden ab!
Dies steht auch in Übereinstimmung mit den Zielen des Landes NRW. Bereits der ehemalige Umweltminister Eckhard Uhlenberg votierte gegen den ungebremsten Flächenverbrauch in NRW und auch der jetzige Umweltminister Johannes Remmel verdeutlichte aktuell die Notwendigkeit eines radikalen Paradigmenwechsels: „Wir brauchen ein neues Bewusstsein für den Wert der Natur in unserer Umgebung. Fläche ist ein nicht vermehrbares Gut, der schonende Umgang eine Verpflichtung gegenüber den nachkommenden Generationen. Wir müssen die Stadtzentren für das Wohnen attraktiver machen – auch für ältere Menschen –, unser Straßennetz modernisieren, statt es auszubauen, und brachliegende Gewerbeflächen sanieren, damit sich Industrie und Gewerbe neu ansiedeln kann".

2) Schädigung der Artenvielfalt

Die Vielfalt und Anzahl der seltenen und geschützten Tierarten in Bergisch-Neukirchen ist abhängig vom Angebot an Brutplätzen und Nahrungsbereichen. Nur wenn beides in der notwendigen Anzahl vorhanden ist, können die Tiere wie z.B. Schleiereule, Waldohreule, Turmfalke, Sperber, Habicht oder auch Fledermäuse hier weiter leben.
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist nachgewiesenermaßen ein wichtiger Nahrungsbereich dieser Arten. Daher ist eine Versiegelung nicht akzeptabel.

Die bisher vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz beziehen sich meist nur auf das Brutvorkommen von geschützten Arten. Sie spiegeln daher – wie oben dargestellt – nur einen Teil der Realität wider. In Kombination mit unserem oben aufgeführten Wissen über die Nahrungshabitate beweisen sie die Notwendigkeit des Erhaltes dieser Flächen im heutigen Zustand.

3) Zerstörung des Biotopverbundnetzes

Um wenigstens eine gewisse Artenvielfalt in Leverkusen zu erhalten, müssen die ohnehin nicht sehr großen Freiflächen dringend erhalten werden, um die Lebensräume in einem Biotopverbundsystem miteinander zu vernetzen.
Straßen und Wohnbebauung wirken als Barriere für die Tierwelt. Eine besonders starke Barrierewirkung ist vorhanden, wenn die Bebauung - wie hier vorgesehen - unmittelbar an die Straße grenzt. Zur Verbindung von Flächen, die durch eine Straße getrennt sind, ist es notwendig, dass die Straßenränder frei von Bebauung bleiben und einen Zugang zu weiteren Lebensräumen besitzen.

In Bergisch-Neukirchen gibt es nur noch an zwei Stellen eine Verbindung über die Wuppertalstraße hinweg: ganz im Norden unmittelbar an der Wupper und an der oberen Einmündung der Straße „Am Arenzberg". Die dritte Verbindung im geplanten Bebauungsbereich ist bereits sehr eingeschränkt, die Verbindung über weitere Lebensräume zu Naturschutzgebieten im Norden ist jedoch noch vorhanden.

Das beplante Gebiet ist Teil eines Biotopverbundsystems und dient als wichtiger Trittstein zwischen den nordöstlich gelegenen Hüscheider Gärten, dem gut strukturierten Ölbachtal und den westlich gelegenen Freiflächen, zu denen noch eine direkte Verbindung besteht. Eine Vernichtung dieses Trittsteins würde zu einer Isolierung von Tier- und Pflanzenpopulationen führen und eine Verbreitung sehr stark erschweren bzw. einen Rückgang einzelner Arten zur Folge haben.

Das Gebiet ist darüber hinaus Bestandteil des nur noch teilweise erhaltenen Grünzuges nordwestlich der Burscheider Straße, der leider an vielen Stellen bereits durch Bebauung und Straßen durchschnitten ist. Dieses für die **Taldurchlüftung** klimatisch wichtige Gebiet würde durch die geplante Baumaßnahmen weiter blockiert werden und könnte diese Funktion nicht mehr erfüllen. Auswirkungen auf die **Luftqualität** in Leverkusen sind somit nicht auszuschließen.

4) Änderung des Stadtbildes

An dieser Stelle möchten wir einen Vergleich mit der Wirtschaft aufzeigen: Eine gesunde Firma zeichnet sich durch mehrere gute Produkte/Standbeine aus. Sie ist dadurch stabiler gegen Einflüsse von außen aufgestellt.
Dies gilbt ebenso für den Charakter einer Stadt. Nicht nur die Fachleute sind sich darüber einig, dass die gesunde Durchmischung von dicht bebauten Flächen und weniger stark genutzten Bereichen ein Garant für eine attraktive Stadt ist. Großstadtreviere sollen neben dörflichen Bereichen vorkommen. So können alle Interessenlagen der Bevölkerung abgedeckt werden.
In Leverkusen wurden die einzelnen Charaktere der Ortsteile über die letzten Jahrzehnte gepflegt und beibehalten. Die heutigen Bewohner sind aus Interesse an dem Charakter des Ortsteiles dort hin gezogen. So auch die Bewohner von Bergisch Neukirchen. Der vorhandene „Dorfcharakter" macht einen großen Teil der Anziehungskraft von Bergisch Neukirchen aus. Hier gibt es viele kleine Siedlungsbereiche mit Gärten. Wichtig ist die Auflockerung und Gliederung der Bebauung durch gewachsene Grünzüge.
Die Bebauung im geplanten Ausmaß würde das attraktive Dorfbild endgültig erheblich stören.
Zudem haben Befragungen ergeben, dass das jetzige Einkaufsangebot als völlig ausreichend angesehen wird. Aus jeder Familie ist jemand täglich oder mindestens mehrfach in der Woche in Opladen, wo es genügend große Supermärkte gibt. Für die weniger mobilen Einwohner gibt es bereits heute – und sicher auch auf Dauer – ein völlig ausreichendes Angebot. Hier gibt es auch im Bereich der Direktvermarktung durch die ansässigen Landwirte noch ein interessantes wirtschaftliches Entwicklungspotential.
Wir halten es für sehr viel sinnvoller, das eventuell noch verbleibende „Versorgungsdefizit" (was von den Anwohnern bisher nicht bemerkt werden kann) durch mehrere lokale Versorger zu decken, als durch eine kurzfristige Gewinnmaximierung eines Supermarktbesitzers langfristig den Charakter von Bergisch Neukirchen zu zerstören. Zu den negativen Auswirkungen auf die Natur haben wir bereits oben Stellung genommen.

5) Durch dieses Bauvorhaben entsteht die Gefahr der Ermöglichung weiterer Bebauung in dieser Region

Es besteht die große Gefahr, dass nach einer möglichen Realisierung dieses Bauprojektes die weiter nordöstlich gelegenen, zur Zeit noch mit Gärten und Obstwiesen bestandenen, Flächen sukzessive bebaut werden. Damit würde im Laufe der Zeit der gesamte Grüngürtel zwischen Bergisch Neukirchen und Hüscheid bebaut werden können, was aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes absolut nicht vertretbar wäre.

Zusammenfassend gesagt, sprechen sich die Leverkusener Naturschutzverbände NABU, BUND und LNU hiermit entschieden gegen den geplanten Neubau eines Supermarktes/Wohnbebauung an der Wuppertalstraße in Bergisch-Neukirchen aus.

Wir bitten im Gegenteil darum – im Sinne der positiven Entwicklung in unserer Stadt – eine neue umfangreiche Planung für mehr Natur und für mehr „Wohlfühlcharakter" in Leverkusen zu beginnen. Nur so kann die Verschlechterung des Stadtbildes, die in den letzten Jahren schleichend, aber konstant erfolgte, gestoppt werden und es können die positiven Seiten unserer Kommune gefördert werden. Nur solch eine weitsichtige Planung würde unsere unabdingbar notwendigen Klimaschutzbemühungen deutlich fördern und auch eine auf Dauer angelegte Garantie für eine stabile Bevölkerungsstruktur bilden.

Mit freundlichen Grüßen

Vorbemerkung :
Die Stellungnahme entspricht bis auf den Punkt 5, der nicht Bestandteil dieses Verfahrens ist, exakt der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 29.12.2011 und ist insofern intensiv in der Entwurfsbegründung und im Umweltbericht in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt abgehandelt worden.

zu 1) Flächenverbrauch:
Inanspruchnahme Freiraum:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In Kombination mit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB hat die Wiedernutzung von Brachflächen 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 bestehenden Gärtnerei
b) Umbau des bestehenden Marktes und der bestehenden Parkplatzsituation Wuppertalstraße 3

a) Zum Standort Burscheider Straße 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 Tiefgaragenzufahrt und LKW-Umfahrt überschritt die Mischgebietsfläche und Abgrenzung des Nahversorgungszentrum 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.

Zu 2) und 3) Schädigung der Artenvielfalt und Zerstörung des Biotopverbundes :

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

Am 9.5.2011 erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 25.5.2011 durch den NABU zusammengefasst. Danach 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 auf einer größeren Fläche am 30.6. und 1.7.2014 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.

Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen, extensiver und intensiver Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z.B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten Probleme haben. Ebenso stellen die externen Ausgleichsmaßnahmen Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung.
Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten. Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung stellen aus 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 autochthonen Wetterlagen mit Frisch-/Kaltluftströmungen gerechnet werden, die allerdings im Laufe der Zeit durch bauliche Veränderungen an Intensität verloren haben. Das Bauvorhaben tangiert daher gemäß „Klimagütekarte für das Stadtgebiet“ (aus: „Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen, T. Wirth, 2000) keine der wichtigen Ventilationsbahnen Leverkusens.

Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischluftherkunfts- bzw. -durchzugsraum dar. Allerdings bildet die Wuppertalstraße aufgrund ihrer höhenmäßigen Lage von bis zu ca. 6 m über dem Grünbereich ein massives Hindernis für den Weiterfluss der Kaltluft. Das angedachte Bebauungskonzept setzt an diesem Punkt an. Durch einen höhenmäßig in etwa auf dem Niveau des Tiefpunktes der Wuppertalstraße liegenden Parkplatz wird die derzeit vorhandene Barrierewirkung der Wuppertalstraße abgemildert. Die geplante Bebauung wurde im Laufe der Planung so modifiziert, dass sie nur wenig in den Verbindungsbereich des potentiellen Luftstromes hineinreicht. Auch nutzt sie für einen großen Teil der Baumasse (Edeka-Markt) die Topographie des Geländes aus und bringt sie unter die Oberfläche. Der Parkplatz wird durch entsprechende Oberflächengestaltung (z.B. Rasenfugenpflaster in den Stellflächen) und zahlreiche Baumpflanzungen nur eine sehr geringe Wärme last darstellen. Insbesondere die Baumpflanzungen tragen teilweise sogar zur Kaltluftentstehung bei.

Zu 4) Änderung des Stadtbildes :

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

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

Dieser differenzierte Baukörper wird durch überbaubare Flächen und Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachform und –neigung im Bebauungsplan festgeschrieben. Werbeanlagen werden über eine Festsetzung so eingeschränkt, dass sie sich dem Bauvorhaben unterordnen und keine störende Wirkung von ihnen auf das Stadtbild ausgeht.

Denkmalschutz
Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der historische Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denkmalgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren. Dieses Ensemble aus vorwiegend Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken. Ein östlicher Ausläufer dieses städtebaulichen Ensembles ist das eingetragene Baudenkmal, Burscheider Straße 103, welches ca. 50 m südlich vom Plangebiet entfernt liegt. Für dieses greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.
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 ein Denkmal (Burscheider Straße 103) geprägte Umfeld sicherstellt werden.

Einzelhandel:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergische Neukirchen“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen. Der Bebauungsplan zielt damit auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit auf einen Grundsatz der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch. Sowohl aus Sicht der Verwaltung, der IHK, der Wirtschaftsförderung Leverkusen als auch des potentiellen Betreibers ist jedoch in dem betrachteten Standortbereich nur ein großflächiger Markt nachhaltig tragfähig.

Zu 5) Ausweitung der Bebauung in der Region:

Grundsätzlich ist die Bebaubarkeit außerhalb des Plangebietes nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Die Bebauung der Grünfläche neben dem ALDI-Markt schafft keine Rechtsgrundlage für die Bebauung der Grünflächen im Hinterland. 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 und damit einer Bebauung grundsätzlich entzogen.
Auch der Rat der Stadt Leverkusen als Träger der Planungshoheit hat in seinen Beratungen eindeutig signalisiert, den grünen Charakter von Bergisch Neukirchen langfristig zu erhalten. Es ist vorgesehen, die für das Vorhaben notwendige Wandlung der Grünfläche in Baufläche durch die Rücknahme anderer Bauflächen in Bergisch Neukirchen im Flächennutzungsplan zu kompensieren. Darüber hinaus sind die Grundbesitzverhältnisse dafür nicht gegeben und durch das neue Bauvorhaben wird auf Dauer eine Möglichkeit zur Erschließung der Hinterlandflächen von der Wuppertalstraße aus unterbunden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / B 2: Schreiben der Stadt Burscheid vom 27.05.2013

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51390 Burscheid
Hohestraße 7-9 51399 Burscheid

STADT BURSCHEID
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 04.06.13 9-10 Uhr
FB Az:

1. 612/613
2. 610

Anmeldung zum Infobrief unter www.burscheid.de

Bei Rückfragen: Frau Kauth
Telefon/Telefax (02174): 670-417/67019-417
E-Mail: planung@burscheid.de
Datum: 27. Mai 2013

2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße", und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"
Stellungnahme der Stadt Burscheid zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16. April 2013 beteiligen Sie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur vorgenannten Planung.

Nach Prüfung der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass die Planung „Supermarkt Bergisch Neukirchen" zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Stadt Burscheid führen wird.

In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel wird von einer Umsatzumverteilung von 0,1 Mio. € ausgegangen. Da der zentrale Versorgungsbereich von Burscheid nur über einen Vollsortimenter verfügt, kann auch eine Umverteilung von 0,1 Mio. € zu einer Beeinträchtigung führen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Vollsortiment-Supermarkt in Bergisch Neukirchen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² bzw. ca. 1900 m² wird eine Umsatzumverteilung von lediglich 1 % angezweifelt. Da auch eine Nachnutzung des bestehenden Edeka-Marktes mit einem Drogeriefachmarkt, wie im Gutachten angemerkt, möglich ist, werden ebenfalls negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Burscheid gesehen. Hierzu fehlt eine nähere Untersuchung in der Verträglichkeitsanalyse. Ich bitte dies nachzuholen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Caplan

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu den einzelnen Aspekten der Hinweise der Stadt Burscheid sind folgende Aspekte von Relevanz.
Eine Umsatzumverteilung von rd. 0,1 Mio. Euro für die gesamte Innenstadt Burscheids lässt zunächst keine Hinweise für mögliche städtebaulich relevante Folgewirkungen durch das Planvorhaben erkennen. Umsatzumverteilungsquoten, die fachlich oder auch seitens der Rechtsprechung als möglicherweise erheblich bezeichnet werden, werden weit unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass der in der Burscheider Innenstadt ansässige Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Kaufpark überproportional von den Auswirkungen tangiert werden wird. Der Kaufpark verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und dürfte bei einer branchenüblichen Flächenproduktivität einen Gesamtumsatz von rd. 5 bis 8 Mio. Euro erwirtschaften, davon rd. 80% im Lebensmittelbereich, also rd. 4 bis 6,5 Mio. Euro. Selbst bei einer (hypothetischen) Umverteilung der gesamten 0,1 Mio. Euro, die zu Lasten der Burscheider Innenstadt umverteilt werden, zu Lasten des Kaufparks, ergibt sich eine Umverteilung von rd. 2 bis max. 3 Prozent. Auch dieser Wert liegt weit unterhalb einer möglichen städtebaulichen Erheblichkeitsschwelle. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die angeführten grundsätzlichen Zweifel an der Höhe der Umsatzumverteilungen sei auf die methodischen Ausführungen und inhaltlichen Darstellungen der Verträglichkeitsanalyse verwiesen. In diesem Zusammenhang sei im Hinblick auf die Burscheider Innenstadt darauf hingewiesen, dass

- die Burscheider Innenstadt mit rd. 10 Minuten Fahrzeit vergleichsweise weit vom Vorhabenstandort entfernt ist (Nahversorgungszentrum Lützenkirchen rd. 6 Minuten, Nahversorgungszentrum Quettingen rd. 8 Minuten, Stadtbezirkszentrum Opladen rd. 5 Minuten, Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Leichlingen rd. 6 Minuten)
- somit die Einwohner von Bergisch-Neukirchen derzeit Nahrungs- und Genussmittel nur zu einem eher geringen Anteil in Burscheid einkaufen dürften.
- die Burscheider Bevölkerung ihren Bedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittelganz überwiegend in Burscheid deckt (siehe Einzelhandelskonzept, S.25). Ein größerer Abfluss an Standorte außerhalb von Burscheid ist trotz einer bereits bestehenden nicht geringen Wettbewerbssituation im Umland (siehe u. a. Verträglichkeitsanalyse, S. 9) nur bedingt zu erkennen.

Angesichts der vorgenannten Aspekte dürfte sich an der bestehenden Kaufkraftorientierung im Untersuchungsraum, insbesondere Burscheid betreffend, allenfalls in geringem Umfang etwas ändern.
Im Hinblick auf die Nachnutzung des Altstandortes durch einen Drogeriefachmarkt sei darauf hingewiesen, dass diese Option fachlich nicht bewertet wurde, sondern nur als mögliche Nutzungsoption angeführt wird. Entsprechende Verträglichkeitsnachweise sind, sofern bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich erforderlich, im Bedarfsfall beizubringen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / B 3: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 31.05.2013

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR Qualität für Menschen

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Eingegangen am 03.06.2013 10:52
Abt. Az.

60
1. 61-OD
2. 612/613 SR
3. 620

Datum und Zeichen bitte stets angeben

31.05.2013
2775/13 – GLa/tr -

Frau Dr. Gundula Lang
Tel 02234 9854-541
Fax 0221 8284-2961
hannelore.sieburg@lvr.de

Leverkusen, vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"
2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich Wuppertalstraße
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme gemäß § 22 (3) DSchG NW

Ihr Schreiben vom 16.04.2013, Zeichen: 610.11.bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o.g. Planung sind denkmalpflegerische Belange betroffen. Zum einen befinden sich in der Umgebung des zu bebauenden Gebiets zahlreiche Baudenkmäler gemäß § 3 DSchG NW, die gemäß § 9 (1) b DSchG Umgebungsschutz genießen. Zum anderen handelt es sich bei dem Stadtkern von Bergisch Neukirchen um ein historisches städtebauliches Ensemble, das geprägt wird durch die evangelische Kirche und eine Vielzahl an Fachwerkhäusern entlang der Burscheider Straße mitsamt der anschließenden Grünflächen mit landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung. Dieses Ensemble wurde durch unser Haus als Denkmalbereich gemäß § 2 (3) DSchG erkannt. Insofern erhebt das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Verweis auf das Schreiben vom 19.12.2011 (Aktenzeichen 11-19166-W) erneut Bedenken gegen die o.g. Planung, die eine Bebauung der Grünflächen vorsieht. Stattdessen sollte der Denkmalbereich zeitnah gemäß § 5 und 6 DSchG durch eine Satzung geschützt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag
Gundula Lang
Dr. Gundula Lang

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme vom 19.12.2011 innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland als Denkmalbereich nach § 2(3) Denkmalschutzgesetz – DSchG - bewerteten Denkmalbereich handelt es sich um den historischen Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denk-

malgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren. Hinzu kommen die anschließenden Grünflächen. Eine Denkmalbereichssatzung liegt für diesen Bereich jedoch nicht vor und wird auch nicht für erforderlich erachtet. Es liegt auch das vom LVR – Amt für Denkmalpflege – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erwähnte Gutachten weder bei der Unteren Denkmalbehörde noch beim LVR – Amt für Denkmalpflege – vor. Insofern ist der Hinweis auf ein Gutachten hinsichtlich eines Denkmalbereichs nach § 2 (3) DSchG falsch.

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

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

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

Im Bereich der Wuppertalstraße ist aufgrund der Entfernung und der in den letzten Jahrzehnten erfolgten 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.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / B 4: Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 30.04.2013

www.gd.nrw.de — Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 897-0
Fax +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 - D-47707 Krefeld

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

03.05.13 8-9 Uhr

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 30,. April 2013

Gesch.-Z.: 31.130/2667/2013

Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“, und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 16. April 2013, Zeichen 610.11 bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Ergänzung liegt zu zum Thema Bodenschutz für o.g. Planungsvorhaben vor **zu Kap. 6.2.1 Bestandsaufnahme Boden / Umweltbericht**::
Es ist ein Boden mit *besonders* schutzwürdigen Bodenfunktionen nach § 2 (2) BBodSchG betroffen: Seit 1998 bzw. 2004 wird für das Land Nordrhein – Westfalen auch die **Bodenschutzstufe** der betroffenen Böden ausgewiesen gemäß dem

- **Auskunftssystem** der Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. CD – ROM – mit der ***Karte der schutzwürdigen[1] Böden***, 2. Ausgabe 2004. Herausgeber: Geologischer Dienst NRW. http://www.gd.nrw.de . [ISBN 3-86029-709-0].

Hinweis: Die Bereitstellung der *Karte der schutzwürdigen Böden* sowie weiterer Auskünfte zu Böden – wie z.B. zu Bodenwasserhaushalt, Staunässestufe, Grundwassereinfluss, Erosionsgefährdung u.a - erfolgt auch über den **TIM – online** Kartenserver (WMS) und dessen im Internet verfügbaren "*Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW*"
Link: <http://www.tim-online.nrw.de>.
Dabei ist die URL des BK50-WMS unter "*Dienst hinzuladen*" durch Einfügen von <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> zu aktivieren.

1. Die Schutzstufe eines Bodens sollte im Rahmen des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angegeben werden.

2. Nach o.g. Kartenwerk ist ein Boden der *Schutzufe 3* betroffen = *besonders* schützenswert wegen besonderer Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

3. Es ist empfehlenswert einen *Korrekturfaktor* für den Verbrauch von betroffenen Bodenfunktionen / Bodenwasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserschutzfunktionen in die Ausgleichsbilanzierung mit einfließen zu lassen und an anderer Stelle (z.B. Wasserschutzgebiet) durch Festsetzen einer MSPE Fläche^2 mit Humusentwicklung wieder auszugleichen (Ökokontopool / Biotopverbund / Geotopverbund).

03.05.13 8-9

Weitere Karten für **Baugrund** für die Stadt Leverkusen:

1. *Karte der Schutzwürdigen Böden*, BK 50, Blatt L 4908 Solingen. 2. Aufl. 2004. Hrsg. GD NRW.

2. Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. BK 50, Blatt L 4908 Solingen. 1977. Hrsg. GD NRW.

3. Ingenieurgeologische Karte im Maßstab 1 : 25.000, Blatt - Nr. 4907 Leverkusen .1998. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW.

4. Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25), Blatt - Nr. 4907 Leverkusen. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.

Leitfäden für
Bodenschutzbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen

1. http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/pdf/leitfaden_schutzgut_boden.pdf
   Ziel des neu vorliegenden Leitfadens der Stadt Aachen ist es, einen einheitlichen Standard für die Bewertung des Schutzgutes Boden bei der Eingriffsbewertung zu installieren und damit dem Bodenschutz in allen raumwirksamen Planungsvorhaben auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Durch ein solches Bewertungssystem wird in den entsprechenden Entscheidungsprozessen ein sorgfältiger und fachgerechter Interessenabgleich unter Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Anforderungen ermöglicht.

2. http://www.lanuv.nrw.de/veroeffentlichungen/arbeitsblatt/arbla15/arbla15.pdf
   Die Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit wird im **LANUV-Arbeitsblatt 15 [2010]** zusammengefasst:

Darin werden vorliegende Konzepte und Empfehlungen zur Berücksichtigung der Naturnähe von Böden beschrieben sowie Auswertungsmöglichkeiten aufgezeigt.

3. Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (PDF | 1.049 kb)
Dieses Bewertungsverfahren erlaubt der betreffenden Kommune oder Unteren Landschafts- bzw. Naturschutzbehörde aufgrund seines modularen Aufbaus eigene Schwerpunkte zu setzen, insbesondere bei der Betroffenheit von Forstflächen:
TÜV-zertifiziertes Standardverfahren zur Eingriffs- und - Forstpraxis.de
www.forstpraxis.de/tuev-zertifiziertes-standardverfahren-eingriffs-
22. Sept. 2010 – ... handelt es sich um das erste zertifizierte Biotopwertverfahren bundesweit. ... Anne Grimm.& Burkhard Herzig... Wald-Zentrum der Westfälischen Wilhelms - Universität Münster....

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Dr. Hantl)

03.05.13 8-9 Uhr

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1) Der Anregung wird gefolgt und die genaue Schutzstufe im Umweltbericht unter Nr. 6. „Bestandsaufnahme, Schutzgut Boden“ genannt.

zu 2) Der Boden gehört zur Schutzstufe 3 = besonders schützenswert aufgrund seiner Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit.
Der Geologische Dienst nennt die Aspekte der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Regelungs- und Pufferfunktionen als maßgeblich für die Einstufung besonders schützenswert. Diese beiden Aspekte sind an unterschiedlichen Stellen im Umweltbericht behandelt und in den Plan eingeflossen.
Der Aspekt der Bodenfruchtbarkeit als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen ist insbesondere in der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht in den Abschnitten Schutzgut Boden, Tiere und Wirkung für umliegende Flächen dargestellt. Die Regelungs- und Pufferfunktionen insbesondere im Sinne der Reinigung und Speicherung wurden ergänzend in der Bestandsaufnahme Abschnitt Wasser und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beschrieben.
Auch die Auswirkungen der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Sinne des Lebensraumverlustes der Fauna und Flora, Zerstörung der vorhandenen Bodenstruktur, Einschränkung der unmittelbaren Versickerung wurden im Umweltbericht in den jeweiligen Abschnitten explizit benannt und in der Begründung und im Umweltbericht auch angemessen gewichtet: „Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt die gewichtigste Beeinträchtigung dar.“

zu 3) Es ist empfehlenswert einen Korrekturfaktor für den Verbrauch von betroffenen Bodenfunktionen / Bodenwasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserschutzfunktionen in die Ausgleichsbilanzierung einfließen zu lassen.

Zusammenfassend kann man aus folgenden Gründen davon ausgehen, dass die Belange des Bodenschutzes ausreichend im Sinne eines sachgerechten Ausgleichs in die Planfestsetzungen bzw. die Ausgleichbilanzierung eingeflossen sind und ein zusätzlicher Korrekturfaktor für den Verbrauch von betroffenen Bodenfunktionen / Bodenwasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserschutzfunktionen in die Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist:

- Der Bebauungsplan setzt zur Kompensation eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet und zusätzlich umfangreiche Maßnahmen der Begrünung fest (Dach-, Fassaden- und Eingrünung). Es findet eine mittelbare Ergänzung des Grundwassers statt. Die Grundwasserneubildung wird weiterhin im bisherigen Umfang ermöglicht. Eine Verschlechterung insbesondere in Bezug auf die Bodenwasserhaushalts- und Grundwasserschutzfunktionen des Bodens wird vermieden und die Funktion des Bodens hinsichtlich dieser Funktionen dauerhaft erhalten.
- Die Einordnung dieses Vorhabens als Eingriff in besonders schutzwürdige Böden ist keine Besonderheit dieses Grundstückes sondern trifft die meisten Baumaßnahmen im östlichen Stadtgebiet von Leverkusen. Die 'Karte der schutzwürdigen Böden' des geologischen Dienstes stellt große Teile des östlichen Stadtgebietes von Leverkusen als Bereiche mit besonders schutzwürdigen Böden dar. Konkret reicht dieser Bereich von Opladen bis Burscheid und von Leichlingen bis Lützenkirchen, Steinbüchel und weiter.
- Durch starke Geländeveränderungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen ´Wuppertalstraße', 'Aldi-Markt' und `Tennisplätze` ist der natürliche Bodenaufbau in Teilbereichen des Plangebietes in der Vergangenheit bereits verändert worden. (Umweltbericht Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft)
- Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Bilanzierung wird auf den Schutz des vorhandenen Bodens unter 'Maßnahmen für den abiotischen Bereich' explizit hingewiesen.
- Zusätzlich wurden den Absätzen 7 - Inanspruchnahme Freiraum und 6 - Bodenschutzklausel des Umweltberichtes des Bebauungsplanes explizit und ausführlich der Eingriff in den Boden mit in die planerische Abwägung einbezogen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.