



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2074

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V 19/II-ma-extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

30.05.18  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.06.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.06.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	09.07.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen"  
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)  
- erneuter Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 5 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- I/A1 Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 22.11.2010
- I/A2 Bürger vom 20.12.2010
- I/A3 Bürger vom 20.12.2010
- I/A4 Bürger vom 20.12.2010
- I/A5 Bürger vom 14.12.2010
- I/A6 Bürger vom 14.12.2010
- I/A7 Bürger vom 15.12.2010
- IA/8 Bürger vom 11.12.2010
- IA/9 Bürger vom 13.12.2010
- IA/10 Bürger vom 14.12.2010
- IA/11 Bürger vom 12.12.2010

- IA/12 Bürger vom 15.12.2010
- IA/13 Bürger ohne Datum
- IA/14 Bürger vom 08.12.2010
- IA/15 Bürger vom 06.12.2010
- IA/16 Bürger vom 29.11.2010
- IA/17 Bürger vom 17.12.2010

Das Projekt befürwortende Äußerungen:

- IA/18 21 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens

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

- I/B1 NABU – Stadtverband Leverkusen  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.  
LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt
- I/B2 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege  
Endenicher Str. 133  
53115 Bonn
- I/B3 LVR – Amt für Denkmalpflege  
Postfach 2140  
50259 Pulheim
- I/B4 PLEDOC  
Postfach 120255  
45312 Essen
- I/B5 Landwirtschaftskammer NRW  
Bahnhofstr. 9  
51789 Lindlar
- I/B6 Technische Betriebe Leverkusen  
Friedrich-Ebert-Str. 17  
51373 Leverkusen
- I/B7 Wirtschaftsförderung Leverkusen  
Dönhoffstr. 39  
51373 Leverkusen

I/B8 Bez.-Reg. Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Postfach 300865  
40408 Düsseldorf

I/B9 Industrie- und Handelskammer Köln  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen

I/B10 Polizeipräsidium Köln  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A1 422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative "Wir für Bergisch Neukirchen" vom 14.05.2013

II/A2 97 ergänzende handschriftliche Argumente zum Sammelschreiben A1 ohne Datum

II/A3 Ergänzende, dem Sammelschreiben als Anlage beigefügte Schreiben vom 27.05.2013:

1. Bürger vom 27.05.2013
2. Bürger vom 27.05.2013
3. Bürger vom 27.05.2013
4. Bürger vom 27.05.2013
5. Bürger vom 27.05.2013
6. Bürger vom 27.05.2013
7. Bürger vom 27.05.2013
8. Bürger vom 27.05.2013
9. Bürger vom 27.05.2013
10. Bürger vom 27.05.2013

Schreiben ohne Benutzung des Sammelschreibens:

- II/A4 Bürger vom 12.05.2013  
II/A5 Bürger vom 06.05.2013  
II/A6 Bürger vom 16.05.2013  
II/A7 Bürger vom 31.05.2013  
II/A8 Bürger vom 29.05.2013  
II/A9 Bürger vom 06.06.2013  
II/A10 Bürger vom 01.06.2013

II/A11 Bürger vom 11.04.2013  
II/A12 Bürger vom 05.06.2013  
II/A13 Bürger ohne Datum  
II/A14 Bürger vom 29.05.2013  
II/A15 Bürger vom 26.05.2013  
II/A16 Bürger vom 04.06.2013  
II/A17 Bürger vom 31.05.2013  
II/A18 Bürger vom 03.06.2013  
II/A19 Bürger vom 03.06.2013

Das Projekt befürwortende Stellungnahmen:

II/A20 443 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens ohne Datum

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

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

II/B2 Stadt Burscheid  
Postfach 1420  
51390 Burscheid

II/B3 LVR – Amt für Denkmalpflege  
Postfach 2140  
50259 Pulheim

II/B4 Geologischer Dienst NRW  
De-Greiff-Str. 195  
47803 Krefeld

3. Über die während der eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit (Stellungnahmen III/A) und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen III/B) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu den geänderten oder ergänzten Teilen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 7 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

III/A) Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und des Vorhabenträgers:

III/A1 Vorhabenträger 03.04.2018  
III/A2 Grundstückseigentümer vom 12.04.2018  
III/A3 Grundstückseigentümer vom 16.04.2018  
III/A4 Grundstückseigentümer vom 14.04.2018  
III/A5 Grundstückseigentümer vom 19.04.2018  
III/A6 Grundstückseigentümer vom 16.04.2018  
III/A7 Grundstückseigentümer vom 16.04.2018

III/A8 Grundstückseigentümer vom 16.04.2018  
III/A9 Grundstückseigentümer vom 27.02.2018  
III/A10 Grundstückseigentümer vom 16.04.2018

III/B) Stellungnahmen einer Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

III/B1 Fachbereich 20 - Liegenschaften  
Miselohestraße 4  
51379 Leverkusen

III/B2 Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) und Umweltvorsorge/Umweltplanung  
(UVP)  
Quettinger Str. 220  
51381 Leverkusen

4. Der vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Änderungen, wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
  - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW i.d.F.d.B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014, i. V. m. der Fassung dieses Gesetzes, verkündet am 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), teilweise in Kraft getreten am 28. Juni 2017 (§§ 3, 17, bis 28, 86 Absatz 11 und § 87) und am 28. Dezember 2017 (GV. NRW. 2016 S. 1162); geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1005), in Kraft getreten am 28. Dezember 2017 sowie
  - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 2. Februar 2018,
- als Satzung beschlossen.
5. Die als Anlage 4.2 der Vorlage beigefügte Satzungsbegründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag samt Anlagen (Anlagen 10.1 bis 10.5) werden gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Maas, FB 61, 406 - 6139**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da mit dem vorgelegten Konzept eines Investors die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der Versorgungsfunktion in Bergisch Neukirchen umgesetzt werden können.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Siehe oben.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:**

(Veränderungsmitteln/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Siehe oben.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

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

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

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Opladen, Stadtbezirk II. Es wird im Westen durch den Bordstein des östlichen Bürgersteigs der Wuppertalstraße, im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 70, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 70 und 577, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 897, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9 und deren Verlängerung nach Osten bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 5.650 m<sup>2</sup>.

### Planungsanlass

Das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen ist, unter anderem bedingt durch die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bebauung, überwiegend kleinteilig strukturiert. Mit Ausnahme des ALDI-Marktes an der Wuppertalstraße mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> gibt es nur kleine Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis maximal ca. 600 m<sup>2</sup>. Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel kann nicht darauf vertraut werden, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt. Zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist es sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

### Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Entwicklung einer Fläche zur Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortiment-Supermarktes in Bergisch Neukirchen. Der Markt dient der Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsangebote im Stadtteil. Die nachhaltige Sicherung des Vollsortimentangebotes ergänzt dabei die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Discounters und sorgt für den Erhalt der Attraktivität des Nahversorgungszentrums. Für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für den Vertrieb des Vollsortiments heutzutage eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m<sup>2</sup> und, dieser zugeordnet, gut erreichbare Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl.

Zusätzlich sollen ca. 15 – 20 zentrale, altengerechte Wohnungen geplant werden, die im Rahmen der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung das Verbleiben älterer Menschen im Ortsteil ermöglichen.

### Verfahren (bisheriges Verfahren 2009 bis 2014)

Mit Schreiben vom 07.12.2009 hat die Peters GmbH & Co.KG als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Gleichzeitig wurden vom Vorhabenträger die Plangebietsflächen zum Teil erworben bzw. entsprechende Kaufoptionen gesichert. Die Fa. Peters GmbH & Co.KG kann somit über die Flächen im Plangebiet verfügen. Zur Projektrealisierung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; Zielsetzung ist die Darstellung eines Sondergebietes analog zum Bebauungsplanentwurf. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.

Diese Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) stattgefunden. Die Diskussion hat gezeigt, dass das Projekt sowohl Befürworter als auch Kritiker hat. Diese Versammlung wurde als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch“ gewertet. Darauf wurde bereits in der Einladung über das Amtsblatt hingewiesen. Gleichzeitig ist deutlich gemacht worden, dass ein Bebauungsplanverfahren weitere Beteiligungsstufen vorsieht (öffentliche Auslegung des Planentwurfes). 40 Bürgerinnen und Bürger haben in den Wochen nach dieser Veranstaltung nochmals der Verwaltung ihre Anregungen und Stellungnahmen schriftlich übersandt. Dabei haben sich 36 Personen (davon 24 in Bergisch Neukirchen ansässig) für und 4 Personen gegen die Planung ausgesprochen. Die inhaltlichen Argumente entsprechen denen, die in der Bürgerversammlung vorgetragen wurden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist nach Beratung im Ausschuss für Bürger und Umwelt und mehrheitlich am 21.03.2011 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen worden. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II ist diesem Beschluss beigetreten.

Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss 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](http://www.bergisch-neukirchen.de)). Auch wird die Notwendigkeit eines so großen Supermarktes bezweifelt. Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen am 05.04.2011 und am 29.09.2011 durchgeführt. Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u.a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und Umgestaltung des bestehenden Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße, sowie der Bebauung an der Ecke Wuppertalstraße/Burscheider Straße und der ehemaligen Gärtnerei an der Burscheider Straße vorsehen (kleinteiliger, nicht großflächiger Einzelhandel).

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aufgrund der zahlreichen Anregungen in mehreren Punkten stark geändert:

- Reduzierung der Verkaufsfläche von ursprünglich 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. 200 m<sup>2</sup> Mall und Shopzone,
- Reduzierung der Wohnfläche um ca. 600 m<sup>2</sup>,
- Reduzierung der Gebäudehöhen deutlich unter der umgebenden Bebauung,
- Zurückrücken der Bebauung von der Straße,
- Zurückstaffelung der Bebauung in Richtung Parkplatzanlage,
- Abstufung der auf dem Markt aufstehenden Bebauung,
- Anordnung einer Außengastronomie.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.02.2013 die Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ beschlossen. Die Entwürfe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertal-straße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2013, bis einschl., 06.06.2013 öffentlich ausgelegt.

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

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

Die andere Hälfte der Stellungnahmen befürwortet das Vorhaben mit im Wesentlichen folgenden Argumenten:

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

Stellungnahmen, die eine Modifikation der Planung anstreben, wurden nicht abgegeben, sondern lediglich mit den o.g. Argumenten für oder gegen die Planung votiert. Zu den Stellungnahmen erfolgte eine umfassende Abwägung durch die Verwaltung. Parallel wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung informiert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Es sind u.a. ein Schreiben der Umweltverbände, der Stadt Burscheid und des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland eingegangen, die sich kritisch bzw. ablehnend gegenüber dem Vorhaben äußern. Nach umfassender Abwägung ist auch diesen Stellungnahmen im Abwägungsvorschlag der Verwaltung nicht entsprochen worden.

Am 17.02.2014 wurde durch den Rat der Abwägungsbeschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gefasst und der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen (Vorlage 2402/2013). Gleichzeitig hat der Rat den Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage 2401/2013) gefasst. Im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Bezirksregierung Köln einige Punkte benannt, die aus ihrer Sicht rechtlich nicht ausreichend dargestellt sind. Daraufhin wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung entschieden, diese Punkte nachzuarbeiten und den Rat über die ergänzte Abwägung erneut beschließen zu lassen. Da die Abwägungsentscheidung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens formal-

rechtlich gleich zu betrachten sind, ist auch der Abwägungsbeschluss innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu erneuern und der Satzungsbeschluss erneut zu fassen. Dies erfolgte am 29.09.2014 durch den Rat der Stadt Leverkusen. Am 24.11.2014 wurde die Satzung im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht und trat somit gemäß § 10 BauGB in Kraft.

#### Aktuelle Verfahrensschritte zur Überarbeitung des Bebauungsplanes nach Normenkontrollverfahren

Mit Schreiben vom 24.11.2015 wurde beim OVG NRW ein Antrag auf Normenkontrolle dieser Satzung gestellt. Das Verfahren ergab, dass mit Urteil vom 11.10.2017 der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ vom OVG NRW aufgrund einer Verletzung von Vorschriften zur Ausfertigung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen als unwirksam erklärt wurde. Insbesondere wurde bemängelt, dass sich auf den beiden Blättern des Vorhaben- und Erschließungsplanes kein Ausfertigungsvermerk und sich auf dem Bebauungsplan keine Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan befindet. Im Rahmen der Urteilsbegründung erfolgte zudem der Hinweis, dass die zugrundeliegende schalltechnische Untersuchung u.a. Mängel hinsichtlich der Ermittlung der Vorbelastung durch den angrenzenden ALDI-Markt, Wuppertalstraße 4, enthalte. Daraufhin ist mit Datum vom 09.02.2018 eine 1. Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ erstellt worden. Diese beinhaltet folgende Änderungen zum Stand des Gutachtens vom 08.12.2012:

- Einbeziehung weiterer Immissionsorte (u.a. Wohnhaus Burscheider Straße 111),
- detaillierte Darstellung der Lärmvorbelastung (ALDI-Discountmarkt),
- Neuauslegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 hinsichtlich des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen,
- Berücksichtigung zwischenzeitlich geänderter Normen und Richtlinien (gegenüber dem Stammgutachten 2012),
- Berücksichtigung folgender Aktualisierungen der Planung für den SB-Markt
  - Reduzierung der Anzahl der Stellplätze auf dem ebenerdigen Parkplatz von 78 auf 65,
  - Berücksichtigung der Außengastronomie des Backshops mit 36 Sitzplätzen, der 3-seitig geschlossenen Laderampe, der Tiefgaragenzufahrt über eine Rampe an der Nordostseite,
  - Konkretisierung des Ladeverkehrs, der Standorte und Daten der technischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Müllpresse etc.).

Insbesondere aus der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung, aber auch neuerer Rechtsprechung zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen und dem oben erwähnten OVG-Urteil ergeben sich Änderungen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

- Flächenmäßige Festsetzung der neu berechneten Lärmpegelbereiche im Gegensatz zur bisherigen Festsetzung entlang der Fassaden ;
- Anpassung der zugehörigen textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz;
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO, TA-Lärm, DIN 4109 etc.);
- Aktualisierung des Bebauungsplanlayouts;

- Ergänzung eines Ausfertigungsvermerkes auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Ergänzung von Zugehörigkeitsvermerken auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zudem wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan auf ein Blatt reduziert.

Wegen der Änderung von Festsetzungen im Bebauungsplan muss der Planentwurf erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgelegt werden. Da die Änderungen der Festsetzungen lediglich den Vorhabenträger selbst sowie die Eigentümer des Vorhabengrundstückes betreffen, wurde entschieden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB in diesem Fall neben der Beteiligung des Fachbereichs Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde, sowie des Fachbereichs Finanzen lediglich eine personell beschränkte Beteiligung der Betroffenen durchzuführen. Mit Schreiben vom 26.03.2018 wurden die Betroffenen angeschrieben und über die geplante Änderung informiert. Stellungnahmen konnten bis zum 30.04.2018 abgegeben werden. Acht Betroffene haben sich daraufhin gemeldet und schriftlich ihr Einverständnis mitgeteilt. Aus Sicht des Fachbereichs Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) sind bezüglich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Konflikte bezüglich Geräuschimmissionen zu erwarten. Aus Sicht der Umweltvorsorge/Umweltplanung (UVP) bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

#### Weiteres Vorgehen

Als weitere Verfahrensschritte sind die erneute Abwägung der Äußerungen und der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen sowie die erneute Ausfertigung und die Bekanntmachung der Satzung vorgesehen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan V 19/II wird damit rechtskräftig.

#### Hinweis

Die zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan 2014 mit Ratsbeschluss vom 29.09.2014 (Bekanntmachung 24.11.2014) gehörenden Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffsbilanzierung, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungspläne Blatt 1 und Blatt 2, textliche Festsetzungen, Satzungs begründung mit Umweltbericht und der Entwurf des Durchführungsvertrages werden nicht mit dieser Vorlage (Nr. 2018/2074) gedruckt und werden nur im Ratsinformationssystem unter der Vorlage Nr. 2014/0080 bereitgestellt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Da die Anlagen sehr umfangreich sind, werden nur ein Teil der Anlagen mit der Vorlage Nr. 2018/2074 gedruckt. Alle Anlagen sind jedoch in farbiger und vergrößerter Darstellung im Ratsinformationssystem Session hinterlegt und können dort eingesehen werden.

Die Anlagen 2.2 und 3.1 dieser Vorlage (Nr. 2018/2074) werden nicht gedruckt. Alle Anlagen zum erneuten Satzungsbeschluss können im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

**Anlage/n:**

V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_1\_Geltungsbereich  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_2\_1\_Gegenüberstellung\_2014\_18  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_2\_2\_BPlan\_Blatt\_1\_DINA0\_2018  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_2\_3\_BPlan\_Blatt\_1\_DINA3\_2018  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_3\_1\_VEP\_Blatt\_2\_DINA0  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_3\_2\_VEP\_Blatt\_2\_DINA3  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_4\_1\_Begründung\_Umweltbericht\_Aend  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_4\_2\_Begründung\_Umweltbericht  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_5\_Abwägung\_Frühz\_Öffentl\_2014  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_6\_Abwägung\_Öffent\_Ausl\_2014  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_7\_Abwägung\_ingeschr\_Bet\_2018  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_8\_textliche\_Festsetzung  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_9\_1\_Schallschutz\_Kramer\_Erg1\_2018  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_9\_2\_Schalltechnische\_Unters\_2012  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_10\_1\_Durchführungsvertrag\_Ergänzung  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_10\_2\_Durchführungsvertrag\_An1\_1  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_10\_3\_Durchführungsvertrag\_An1\_2  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_10\_4\_Durchführungsvertrag\_An1\_3  
V\_19\_II\_Satzung\_Anlage\_10\_5\_Durchführungsvertrag\_An1\_4