

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ - Begründung zum Aufstellungsbeschluss

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ ist wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 574, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9 bzw. durch die Burscheider Straße
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 574, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, gleichzeitig Grenze zwischen den Hausgrundstücken 113 und 119
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 574, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 399, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, gleichzeitig Grenze zwischen den Hausgrundstücken 119 und 125.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage 4** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2 Verfahren

Mit Schreiben vom 18.01.2010 hat die Ten Brinke Düsseldorf GmbH den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (**Anlage 1**). Mit Schreiben vom 05.03.2010 hat die Ten Brinke GmbH den Antrag nochmals modifiziert. Die Ten Brinke GmbH hat die derzeit als Gärtnereibetrieb genutzten Plangebietsflächen erworben und besitzt somit die Verfügungsgewalt über diese Flächen.

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z.B. der städtebauliche Entwurf, der Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch mögliche Kosten für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sollen durch die Ten Brinke GmbH übernommen werden. Dazu wird die Stadt Leverkusen entsprechende städtebauliche Verträge mit dem Investor abschließen.

Vor Abschluss dieser Verträge soll durch den Einleitungsbeschluss für den Vorhaben- und Erschließungsplan der politische Wille dokumentiert werden, das mit dem Planverfahren angestrebte Planungsziel zu erreichen. Nach der Beschlussfassung können die konkreten Planungen und die Vergabe von notwendigen Fachgutachten in Angriff genommen werden. Der nächste Verfahrensschritt innerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange sein, der wiederum durch die Ratsgremien zu beschließen ist. Erst danach wird der eigentliche Bebauungsplanentwurf erstellt,

der nach dem notwendigen Auslegungsbeschluss öffentlich auszulegen ist. Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Plans erfolgt der Satzungsbeschluss. Teil des Satzungsbeschlusses wird ein mit dem Investor auszuhandelnder Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag, sein.

3 Planungsziele und Planungsbindungen

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 800 m², gibt es nur kleine Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis maximal ca. 600 m². Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel kann nicht darauf vertraut werden, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt. Zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch ist es sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

Planungsziel ist daher 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 1200 m² und dieser zugeordnet, gut erreichbare Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines zeitgemäßen, großflächigen Vollsortiment-Supermarktes ermöglichen. Die städtebauliche Ordnung soll dabei durch das Aufzeigen von Auswirkungen und das Lösen des Konfliktpotentials sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen und innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes. In diesem Bereich ist der in der **Anlage A** beschriebene Baukörper angeordnet. Der hintere, talwärts gelegene Grundstücksbereich, in dem die LKW-Umfahrt zur Anlieferzone vorgesehen ist, ragt in die freie Landschaft und überschreitet die Grenze des Nahversorgungszentrums. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Eingriff in ökologische Wertigkeiten ist gutachterlich zu ermitteln, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und im weiteren Verfahren durch einen Umweltbericht zu dokumentieren.

Die geplante Ein- und Ausfahrt des Marktes liegt an der Burscheider Straße mit dem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen und in unmittelbarer Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“. Insbesondere der Linksabbiegeverkehr in die Grundstückszufahrten und das Linksausfahren in den öffentli-

chen Straßenraum sind kritisch zu prüfen. Dazu ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das die Auswirkungen und eventuell notwendige Anpassungs- und Umbauarbeiten im Straßenraum untersucht. Diese aus der Planung resultierenden Straßenumbauten sind im Durchführungsvertrag (s. Nr. 2) zu regeln und durch den Investor zu finanzieren.

Mit einer Gesamtverkaufsflächengröße von ca. 2000 m² (Vollsortiment-Supermarkt mit ca. 1500 m² und mehrere kleinere Ladeneinheiten mit insgesamt ca. 500 m²) ist das Gesamtbauvorhaben als großflächiger Einzelhandel zu klassifizieren, der wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben kann. Derartige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Kerngebieten und den für sie festgesetzten Sondergebieten (SO) zulässig. Daher ist, nach der Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan ein Sondergebiet auszuweisen. Dazu sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sowie das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen gutachterlich zu ermitteln.

gez.

Lena Zlonicky