

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

1. Nahversorgungssituation Bergisch Neukirchen

Der zentrale Versorgungsbereich für die Bergisch Neukirchener Bevölkerung erstreckt sich entlang der Burscheider Straße, an der sich rechts- und linksseitig Einzelhandel und Dienstleistung anordnen. Endpunkt des Bereichs entlang dieser Achse bildet die Einmündung der Ölbachstraße im Nord-Osten; Anfangspunkt die evangelische Kirche. Der Nahversorgungsbereich wird in nördlicher Richtung ergänzt durch die Wuppertalstraße. Endpunkt dieses Bereichs ist die Stadthalle von Bergisch Neukirchen. Das Nahversorgungszentrum ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Mit Beschluss vom 23.06.2008 hat der Rat der Stadt Leverkusen im Rahmen des Nahversorgungskonzepts die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen beschlossen.

„Kommunale Einzelhandelskonzepte“ sind als so genannte „informelle Planungen“ für die Ausweisung bestimmter Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich. Ihnen kommt zwar keine unmittelbare bindende Rechtswirkung zu; sie haben allerdings eine erhebliche praktische Bedeutung sowohl für die kommunale Bauleitplanung als auch im Baugenehmigungsverfahren: Die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB solche Konzepte angemessen zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren entfällt für die abgegrenzten Bereiche die Vorlagepflicht bei der Bezirksregierung für Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von > 800 qm (Pkt. 5.6 des Einzelhandelserlasses). Zum Schutz und zur Förderung der Nahversorgungszentren kann (und wird) der Einzelhandel in anderen Teilen des Stadtgebietes ausgeschlossen, z.B. in vielen Gewerbegebieten. Auch für Ablehnung von Einzelhandelsvorhaben, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen (§34 Abs. 3 BauGB), ist die die Abgrenzung gewichtiger Bestandteil der Begründung. Eine Verletzung der Abgrenzung würde daher zu einer Aufweichung und Schwierigkeiten in Rechtsverfahren führen.

Gelöscht: f

Im Umkehrschluss wird jedoch „mit dem Nahversorgungskonzept (...) keineswegs eine generelle Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit von großflächigen nahversorgungsrelevanten Vorhaben innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren erteilt. Die Prüfung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse und des einzelnen Vorhabens bezogen auf seine Größe und Tragfähigkeit sowie auf seine Verträglichkeit und Nutzungszuordnung kann nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren vorgenommen werden.“ (Zitat Nahversorgungskonzept Stadt Leverkusen 2008)

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 Verkaufs-

...

fläche von 800 m², gibt es nur kleine Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis maximal ca. 600 m².

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Einzugsbereich dieses Nahversorgungszentrums ist derzeit gewährleistet. 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 oder Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

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.

2. Investorenanfragen

Der Verwaltung liegen zwei konkurrierende Investorenanfragen zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Bergisch Neukirchen vor. Beide Investoren haben einen Antrag zur Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB - entscheidet die Gemeinde über einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Vorhabenträger muss wirtschaftlich in der Lage sein, das Vorhaben auch durchzuführen und die Verfügungsgewalt über die Plangebietsflächen besitzen. Die beiden benachbarten Standorte liegen östlich der Wuppertalstraße bzw. nördlich der Burscheider Straße, jeweils in einer Entfernung von ca. 100 m zu der Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“ (**Anlage 3**).

Die Entscheidung für den einen oder den anderen Standort stellt lediglich eine allgemeine Richtungsentscheidung dar und beinhaltet keine Entscheidung zu Details des Projekts.

Die Verwaltung hat unter Beteiligung der WFL eine fachlich fundierte Vorprüfung der Projekte und ihrer Standorte vorgenommen. Wesentliche Kriterien sind:

- Planungsrecht und bauliche Gestaltung
- Natur-, Landschafts- und Artenschutz
- Verkehr
- Wirtschaftliches Konzept / Einzelhandelsentwicklung

Auf kostenintensive Gutachten, insbesondere zu den Themen Natur- und Artenschutz, Verkehr und Einzelhandel ist zu dem jetzigen Zeitpunkt verzichtet worden. Diese Gutachten sind allerdings im Rahmen des Planverfahrens durch den Vorhabenträger, der auch die Planungskosten übernehmen muss, beizubringen. Die Ergebnisse dieser Gutachten können gegebenenfalls, genau so wie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Änderungen des Projektes erforderlich machen.

2.1 Standort Burscheider Straße

Im August 2009 wurden erstmals die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines großflächigen Vollsortiment-Supermarktes zwischen dem Investor, der Ten Brinke Düsseldorf GmbH und der Stadt Leverkusen im Rahmen einer Bauberatung abgestimmt. In der Folge fanden weitere Abstimmungstermine statt, die schließlich zu dem Antrag vom 18.01.2010 auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geführt haben. Die Planung wurde danach zunächst auf Initiative des Vorhabenträgers und anschließend durch weitere Abstimmung mit der Bauverwaltung der Stadt Leverkusen nochmals modifiziert. Mit Schreiben vom 05.03.2010 hat die Ten Brinke GmbH die nunmehr beantragte Planung vorgelegt und diese nochmals auf Veranlassung der Bauverwaltung mit besseren Visualisierungen der Planung am 21.05.2010 ergänzt (**Anlage 1**).

Vorgesehen ist ein aufgrund der Hanglage aufgeständerter Baukörper mit Flachdach, der sich zur Burscheider Straße eingeschossig, zur Talseite zweigeschossig darstellt. Erdgeschossig sind ein großflächiger Vollsortiment-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1466 m², mehrere kleinere Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 550 m² sowie ein Lager und Sozialräume geplant. Im Tiefgeschoss ist die Kfz-Stellplatzanlage und Anlieferzone des Marktes vorgesehen. Dieses Tiefgeschoss wird über eine Rampe, die östlich des Baukörpers verläuft und eine im hinteren, talwärts gelegenen Grundstücksbereich angeordnete LKW-Umfahrt erschlossen.

2.2 Planungsrechtliche Situation Burscheider Straße

Der geplante Baukörper liegt überwiegend innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebietsfläche (MI). Die talwärts gelegene LKW-Umfahrt ragt in den entlang eines Siefens gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Freiraum, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist (**Anlage 3**).

Die im Flächennutzungsplan dargestellte MI-Fläche liegt gleichzeitig innerhalb des im Rahmen des Nahversorgungskonzepts vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Das Gebäude selbst liegt innerhalb der Grenzen des Nahversorgungszentrums, jedoch werden die Grenzen durch die geplante LKW-Umfahrt überschritten.

Der Grundstücksteil, der innerhalb der MI-Darstellung liegt, ist überwiegend durch die Gebäude eines Gärtnereibetriebes, der aufgegeben werden soll, überbaut. Innerhalb dieser Fläche wären derzeit nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch andere mischgebietstypische Nutzungen (z.B. auch Einzelhandel) ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig. Das beantragte Vorhaben fügt sich allerdings hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen und der Verkaufsflächengröße nicht ein.

Die beantragte Verkaufsflächengröße für das Gesamtvorhaben von insgesamt ca. 2000 m² erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes, die über die entsprechenden Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) seitens des Investors angestrebt wird.

2.3 Standort Wuppertalstraße

Im September 2009 wurden erstmals die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines großflächigen Vollsortiment-Supermarktes zwischen dem durch den Investor, der Peters GmbH & Co.KG, beauftragten Architektur- und Stadtplanungsbüro Pässler, Sundermann + Partner und der Stadt Leverkusen im Rahmen einer Bauberatung abgestimmt. In der Folge fanden weitere Abstimmungstermine statt, die aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (s. 2.1) zu einer negativen Bewertung des Standortes seitens der Bauverwaltung führten.

Der Investor hat unabhängig von der Beurteilung der Verwaltung mit Schreiben vom 07.12.2009 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Die in der Folge geführten weiteren Gespräche und Verhandlungen wurden mit Übergabe noch fehlender Unterlagen am 02.07.2010 abgeschlossen (**Anlage 2**).

Die Planung sieht einen Vollsortiment-Supermarkt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2000 m² vor, der aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig unterhalb des Straßenniveaus der Wuppertalstraße liegt. Die Dachfläche des Marktes, die in etwa auf dem Höhengniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit vier (altengerechten) Wohnhäusern, die eine Wohnfläche von ebenfalls ca. 2000 m² umfassen, bebaut werden.

Die zugehörige Kfz-Stellplatzanlage soll nördlich des Gebäudes, auf dem Fußbodenniveau des Supermarktes errichtet werden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist außerdem unterhalb des Marktes eine Tiefgarage vorgesehen, die über eine Rampe auf der Ostseite des Grundstücks angefahren werden kann.

2.4 Planungsrechtliche Situation Wuppertalstraße

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) des Flächennutzungsplans (**Anlage 3**). Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan hatte die Verwaltung ursprünglich ein „Städtebauliches Leitbild 2002“ erstellt, das in dem fraglichen Bereich und in der gesamten Tallage im Hinterland der Bebauung entlang der Burscheider Straße ein Bauflächenpotential darstellte. In der „Planwerkstatt Bergisch Neukirchen“, die am 28.09.2002 unter Beteiligung der Bürgerschaft stattfand, ist dieses Baupotential zugunsten einer Grünflächenplanung gestrichen worden. Daraus resultierend wurde im Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde so durch die Ratsgremien beschlossen und ist seit 13.03.2006 rechtswirksam.

Das Bauvorhaben liegt gleichzeitig zum Teil außerhalb des im Rahmen des Nahversorgungskonzepts vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen.

Das in Bezug zur Wuppertalstraße stark abfallende Gelände wird teilweise gärtnerisch genutzt und ist teilweise durch Baum- und Gehölzgruppen bewachsen.

Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl der Flächennutzungsplan geändert als auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Vorhaben vollständig im Außen-

bereich liegt. Die beantragte Verkaufsflächengröße des Gesamtvorhabens von insgesamt ca. 2000 m² erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes.

3. Gegenüberstellung der Standorte und Bewertung

3.1 Planungsrecht

Das Vorhaben „**Wuppertalstraße**“ ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und widerspricht der Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ des Flächennutzungsplans, die hier nach umfangreicher Diskussion in den zuständigen Gremien im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurde. Gleichzeitig liegt das geplante Gebäude nur zum Teil innerhalb des vom Rat der Stadt beschlossenen Nahversorgungszentrums. Das Nahversorgungskonzept müsste bei Realisierung einem Änderungsverfahren unterzogen werden.

Das Vorhaben „**Burscheider Straße**“ überplant im Wesentlichen die innerhalb der MI-Darstellung des Flächennutzungsplans bereits vorhandene Bebauung an der Burscheider Straße. Die MI-Darstellung des Flächennutzungsplans ist dem Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Das Vorhaben überschreitet die MI-Grenze lediglich für die geplante PKW- / LKW-Umfahrt im Nord-Westen des Grundstücks und ragt dort in den Außenbereich gem. § 35 BauGB. Gleichzeitig liegt das geplante Gebäude innerhalb der Grenzen des vom Rat der Stadt beschlossenen Nahversorgungszentrums. Lediglich die geplante PKW- / LKW-Umfahrt überschreitet diese Grenzen.

3.2 Bauliche Gestaltung

Ein großflächiger Supermarkt innerhalb eines eingeschossigen Zweckbaus mit einer Kantenlänge von ca. 50 x 50 m und einer dazugehörigen ebenerdigen Stellplatzanlage für 60 bis 70 Kraftfahrzeuge lässt sich regelmäßig kaum oder nur schwer in den städtebaulichen Kontext einfügen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Topographie, so wie in Bergisch Neukirchen, komplizierte Hanglagen vorgibt. Moderne Einzelhandelskonzepte für so genannte Vollsortimenter verlangen heutzutage jedoch eine Verkaufsfläche von mindestens 1200 m² und gut erreichbare, möglichst ebenerdige Kfz-Stellplätze. Eine Reduzierung der Baukörpergrößen und damit eine bessere städtebauliche Einbindung kommen also für beide Standorte nicht in Betracht.

Die Planung „**Wuppertalstraße**“ nutzt die topographische Situation dahingehend aus, dass der Zweckbau „Supermarkt“ von der Straßenseite her betrachtet nahezu vollständig im Hang verschwindet und auf der Dachfläche des Marktes vier Wohnhäuser platziert, deren Zugänge auf dem Höhenniveau der Wuppertalstraße liegen. Insofern entsteht entlang der Straße eine an das Ortsbild angepasste Straßenrandbebauung. Betrachtet man allerdings das Vorhaben vom benachbarten ALDI-Markt aus oder von seiner talwärts gerichteten Rückseite, so tritt der Supermarkt zusammen mit den darüber befindlichen Wohnhäusern als störender, massiver Fremdkörper in Erscheinung. Insbesondere die tief in den Siefen geschobene Wohnbebauung

verstärkt den negativen Eindruck hinsichtlich des Bauvolumens. Dem Vorschlag der Bauverwaltung, das Bauvolumen zu reduzieren, ist der Investor nicht gefolgt. Die Anlage eines ebenerdigen Kfz-Stellplatzes und die geplante Tiefgaragenzufahrt auf der Ostseite des Grundstücks machen weitere massive Stützwände zur freien Landschaft erforderlich. Negatives Beispiel ist hier die bereits vorhandene Stützwand des ALDI-Parkplatzes. Diese verhindert im übrigen auch eine gemeinsame Nutzung des geplanten und des ALDI-Parkplatzes, so dass eine gesonderte Grundstücksein- und -ausfahrt notwendig wird.

Bei der Planung „**Burscheider Straße**“ prägt der Zweckbau „Supermarkt“ das straßenseitige Erscheinungsbild. Der Vorschlag der Bauverwaltung, das Vorhaben mit einer Wohnnutzung aufzustocken, um straßenseitig ein besseres Einfügen zu erreichen, ist nach Aussage des Investors nicht finanzierbar.

Die topographische Situation wird dadurch bewältigt, dass der Baukörper talwärts aufgeständert wird und darunter die notwendigen Kfz-Stellplätze angeordnet werden. Dadurch wird weniger Fläche verbraucht und die städtebaulich unbefriedigende Stellplatzanlage verschwindet im Gebäude. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage und insbesondere für den LKW-Anlieferungsverkehr von der Rückseite des Gebäudes erfordert, unter Berücksichtigung der maximal möglichen Rampenneigungen, eine Umfahrt, die in den landschaftlichen Freibereich hineinragt.

Von seiner talwärts gelegenen Rückseite her betrachtet, stellt sich der zweigeschossige Baukörper als störender, massiver Fremdkörper dar.

3.3 Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens „**Wuppertalstraße**“ sind großflächige Geländeaufschüttungen und damit verbundene weiträumige Abböschungen in den Siefen hinein notwendig. Der Flächenverbrauch ist bei diesem Eingriff durch die notwendigen Aufschüttungen äußerst massiv und wird den Charakter des Siefens völlig zerstören.

Das Vorhaben beeinträchtigt die entlang der Tallage vorhandene Kaltluftbahn und führt zu einer Verschlechterung der stadtklimatischen Bedingungen. Durch Schwächung des Kaltluftabflusses ist mit einer zusätzlichen Belastung von Luftschadstoffen zu rechnen.

Bei dem Vorhaben „**Burscheider Straße**“ bedeutet die Überschreitung der nordwestlichen MI-Grenze durch die geplante Kfz- / LKW-Umfahrt einen weitaus geringfügigeren Eingriff in ökologische Wertigkeiten. Die vorhandene Kaltluftbahn wird nicht beeinträchtigt.

3.4 Verkehr

Beide Standorte liegen an klassifizierten Straßen mit dem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen und in unmittelbarer Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“. Beide Standorte sind in Bezug auf den Linksabbiegeverkehr in die Grundstückszufahrten und das Linksausfahren in den öffentlichen Straßenraum kritisch zu betrachten.

Die aktuellen Verkehrsbelastungszahlen der beiden Straßenzüge stellen sich wie folgt dar:

- Burscheider Straße: 12 800 Fz / 24 h
- Wuppertalstraße: 8 000 Fz / 24 h.

Aufgrund der geringeren Belastung der Wuppertalstraße in Verbindung mit der sich ergebenden Konzentration des Kundenverkehrs zu dem bereits vorhandenen ALDI-Markt und der möglichen Nachfolgenutzung für den EDEKA-Markt erscheint aus verkehrsplanerischer Sicht der Standort „Wuppertalstraße“ günstiger.

Unabhängig davon muss vom jeweiligen Investor eine verkehrliche Untersuchung erbracht werden, um die verkehrlichen Auswirkungen und eventuell notwendige Anpassungs- und Umbauarbeiten im Straßenraum abschätzen zu können.

3.5 Wirtschaftliche Gesichtspunkte

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WFL) bewertet den Standort „**Wuppertalstraße**“ positiv, da

- durch den unmittelbar benachbarten ALDI-Markt Synergieeffekte zu erzielen sind, die die Wirtschaftlichkeit eines Investments positiv beeinflussen
- vor dem geplanten Supermarkt ebenerdige Stellplätze, so wie von den potentiellen Betreibern gewünscht, angeboten werden
- im Gebäude des vorhandenen EDEKA-Marktes, bei dessen Aufgabe, weitere ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente, z.B. ein Getränke- oder Drogeriemarkt, in unmittelbarer Nachbarschaft untergebracht werden könnten.

Der Standort „**Burscheider Straße**“ wird von der WFL negativ bewertet, da

- die Synergieeffekte mit dem vorhandenen Einzelhandel schwächer erwartet werden
- nicht ebenerdige Kfz-Stellplätze nach Aussage der Betreiber von den Kunden schlechter akzeptiert werden
- bei einer Neunutzung des vorhandenen EDEKA-Marktes die Einrichtungen des gesamten Nahversorgungsbereichs weiter auseinander gezogen werden.

4. Standortentscheidung

Die Verwaltung unterstützt die Entwicklung einer Fläche zur Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes in Bergisch Neukirchen, um das Nahversorgungszentrum zu stärken. Sowohl aus Sicht der Verwaltung als auch der WFL bzw. der potentiellen Betreiber ist in dem betrachteten Standortbereich nur ein großflächiger Markt nachhaltig tragfähig.

Das geltende Planungsrecht und die Belange von Natur und Landschaftsschutz sprechen eindeutig für den Standort „Burscheider Straße“, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die ökologischen Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des Standorts „Wuppertalstraße“ durch die Bürgerschaft und die Ratsgremien ausdrücklich stärker gewichtet wurden als die wirtschaftlichen Belange.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Auf Grundlage dieses Planungsleitsatzes 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. Das städtebauliche Ziel ist nicht eine Standortoptimierung für den Einzelhandel (Discounter neben Vollsortimenter) sondern eine Förderung des Nahversorgungszentrums.

Die wirtschaftlichen Belange, die für den Standort „Wuppertalstraße“ sprechen, sind insoweit zu relativieren, als das der Standort „Burscheider Straße“ auf jeden Fall dem Bereich des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen zuzurechnen ist und sich der Ladenzugang in einer Entfernung von lediglich ca. 100 m zum Einmündungsbereich „Wuppertal- / Burscheider Straße“ und damit zur Sparkasse und Apotheke befindet. Lässt man die Kfz-Kunden außer Betracht, so ergibt sich, unabhängig vom Standort, eine bessere fußläufige Nahversorgung immer für diejenigen Bürger, die möglichst nah an dem jeweiligen Markt wohnen. Das Ziel der Stärkung des Nahversorgungszentrums kann durch beide Vorhaben erreicht werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen, die noch gutachterlich zu untersuchen sind, erfordern möglicherweise Anpassungs- und Umbauarbeiten im Straßenraum, die der Investor zu tragen hat. Dies gilt aber für beide Standorte.

Daher soll für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen dem Standort „Burscheider Straße“ der Vorzug gegeben und dazu das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.

gez.

Lena Zlonicky