

**Stadt Leverkusen****Niederschrift**

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen (Arbeitstitel)“

im Verwaltungsgebäude Goetheplatz, (ehem.) Ratssaal im 1. OG, Goetheplatz, 51379 Leverkusen-Opladen

Montag, 22.11.2010

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.25 Uhr

Anwesend

Vorsitzender

Rainer Schiefer                      Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk II

Verwaltung

Frau Zlonicky                      Fachbereichsleiterin Stadtplanung und Bauaufsicht  
Herr Gruchmann                      Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Herr Adams                      Vorhabenträger (Geschäftsführung Fa. Peters)

Herr von Dryander                      Pässler, Sundermann & Partner PSP als Planer für den  
Vorhabenträger

Frau Göckemeyer                      Kooperationspartnerin PSP, Protokoll

Besucherinnen/Besucher: ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

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

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

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

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

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

Herr Adams von der Fa. Peters als Investor erläutert, dass

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

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

Danach stellt er den derzeitigen Planungsstand des Projektes vor:

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

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

### Standortentscheidung des Rates und Planungsrecht

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

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

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

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

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

### Belange der Nahversorgung

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

Die gewünschten Verkaufsflächengrößen durch Edeka werden für überzogen gehalten.

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

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

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

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

### Verkehrsbelange

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

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

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

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

### Wohnhäuser / Städtebauliche Belange

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

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

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

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

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

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

Frau Zlonicky stellt die notierten Stichpunkte mit Erläuterungen vor:

- **Umwelt-Belange:**
  - Landschaftsschutz
  - Kaltluftschneise
- **Nahversorgung:**
  - ausreichend ?
- **Verkehrssituation:**
  - Belastung Wuppertalstr.
  - Straßenausbau ausreichend ?,
  - Stellplatz-Nutzung „Aldi-Supermarkt“
  - Verbesserung der Verkehrssituation
- **Wohnbebauung:**
  - Geschossigkeit
  - Einfügen in die Umgebung


- Maßstäblichkeit zur Landschaft
- positiv: altengerechte Wohnungen
- Vorschlag: evtl. Reduzierung der Wohnungen

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

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



Schiefer  
Vorsitzender



Gruchmann  
Schriftführer