

# STADT LEVERKUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
VEP Nr. V 19/II – „Supermarkt Bergisch Neukirchen“, Leverkusen

## ENTWURFS – BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT (STAND 16.01.2013)

### Begründung

<b>1. Geltungsbereich und Verfahren</b> .....	<b>3</b>
1.1. Geltungsbereich.....	3
1.2. Stand des Verfahrens:.....	3
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>5</b>
3.1. Landesplanung .....	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.3. Nahversorgungskonzept.....	5
3.4. Landschaftsplan.....	5
3.5. Artenschutz .....	5
3.6. Bestehendes Planungsrecht.....	6
3.7. Vorhandene Nutzung .....	6
3.8. Höhenlage des Geländes .....	6
3.9. Verkehr .....	6
3.10. Technische Ver- und Entsorgung .....	6
3.10.1. Versorgung.....	6
3.10.2. Entsorgung .....	6
3.11. Boden / Altlasten.....	6
3.12. Stadtbild .....	6
3.13. Denkmalschutz .....	6
<b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Begründung der Festsetzungen:</b> .....	<b>7</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlage .....	8
5.3. Verkehr .....	8
5.4. Garagen und Stellplätze .....	9
5.5. Geländeänderungen .....	9
5.6. Freiraum / Grün .....	9
5.7. Ausgleich nach der Eingriffsregelung .....	9
5.8. Technische Ver- und Entsorgung .....	10
5.9. Gestaltung /Stadtbild .....	10
5.10. Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm .....	10
5.11. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	11
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
6.1. Einleitung .....	11
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
6.2.1. Bestandsaufnahme .....	11
6.2.2. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes .....	15
6.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB .....	19
6.2.4. Geplante Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	19
6.2.5. Alternativen .....	20

6.3.	Zusätzliche Angaben .....	20
6.3.1.	Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:.....	20
6.3.2.	Zusammenfassung.....	21
6.3.3.	Quellen .....	21
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Abwägung .....</b>	<b>21</b>
7.1.	Einzelhandel: .....	21
7.2.	Inanspruchnahme Freiraum: .....	22
<b>8.</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>24</b>
8.1.	Bodenordnung .....	24
8.2.	Erschließung.....	24
8.3.	Regelungen zur Umsetzung .....	24
8.4.	Kosten.....	25
8.5.	Flächenbilanz.....	25

Stand 08-01-2013

## BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN

#### 1.1. Geltungsbereich

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

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.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als **Anlage** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Es umfasst eine Fläche von ca. 5.650 m<sup>2</sup>.

#### 1.2. Stand des Verfahrens:

Mit Schreiben vom 07.12.2009 hat die Peters GmbH & Co.KG als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Mit Schreiben vom 02.07.2010 hat der Vorhabenträger den Antrag nochmals modifiziert. 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 sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 gem. 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 Plamentwurfes). 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 FNP ist nach Beratung im Ausschuss für Bürger und Umwelt und in der Bezirksvertretung II mehrheitlich am 21.03.2011 im Bau- und Planungsausschuss beschlossen worden.

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 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 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.

Die Planung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aufgrund der zahlreichen Anregungen in mehreren Punkten stark geändert :

- Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup>
- Reduzierung der Wohnfläche
- 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

Es ist nun vorgesehen, den Plan öffentlich auszulegen.

## **2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

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 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 1.200 m<sup>2</sup> und, dieser zugeordnet, gut erreichbare Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl.

Weiterhin bildet Bergisch Neukirchen nach Aussage des Fachbereichs Soziales einen „weißen Fleck“ auf der Stadtkarte von Leverkusen bzgl. Angebot für Seniorenwohnen. Daher sollen zusätzlich ca. 15 – 20 zentrale, altengerechte Wohnungen geplant wer-

den, die im Rahmen der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung das Verbleiben älterer Menschen im Ortsteil ermöglichen.

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

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1. Landesplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Das Planvorhaben widerspricht der Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) des Flächennutzungsplans. 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.

Zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zielsetzung ist die Darstellung eines Sondergebietes analog zum Bebauungsplanentwurf.

#### **3.3. Nahversorgungskonzept**

Der Vorhabenstandort befindet sich schwerpunktmäßig in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Nahversorgungskonzept eine tragende Rolle spielt. Lediglich ein kleiner Teil ragt über die Grenze des Nahversorgungsbereiches hinaus. Das Vorhaben entspricht damit im Grundsatz dem im Nahversorgungskonzept dokumentierten Leitgedanken.

#### **3.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes von 1987 nicht enthalten. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutz dargestellt.

#### **3.5. Artenschutz**

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 25.05.2011 durch den NABU zusammengefasst. Danach wurden im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gefunden. 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 dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen.

### 3.6. **Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Es ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl der Flächennutzungsplan geändert als auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Vorhaben vollständig im Außenbereich liegt und die angestrebte Verkaufsflächengröße ca. 1.400 m<sup>2</sup> beträgt, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig ist.

### 3.7. **Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet wird größtenteils gärtnerisch – Schrebergärten und Hausgärten - genutzt und ist teilweise durch Baum- und Gehölzgruppen bewachsen.

### 3.8. **Höhenlage des Geländes**

Das Gelände im Plangebiet bildet eine Senke aus, welche an zwei Seiten durch massive Anschüttungen von 3 – 5 m stark eingegrenzt wurde:

Es fällt von ca. 111 m NHN im Südosten auf ca. 103,5 m NHN am Böschungsfuß im Zentrum des Plangebiets ab. Im Norden grenzt der Parkplatz des heutigen ALDI-Marktes an, der auf eine mittlere Höhe von ca. 108 m NHN großflächig angeschüttet wurde. Der Geländeversprung zum Plangebiet wird hier über eine ca. 40 m lange Mauer mit einer Höhe von ca. 3 m abgefangen. Im Westen grenzt die Wuppertalstraße unmittelbar an. Diese verläuft hier in Dammlage, am Tiefpunkt mit einer Höhe von ca. 108 m NHN. Der Höhenunterschied von bis zu 5 m zwischen Straße und Geländetiefpunkt wird durch eine ca. 80 m lange steile Böschung überwunden. Nach Osten hin steigt der Tiefpunkt der Senke um ca. 1,5 m an. Die Senke setzt sich Richtung Osten außerhalb des Plangebietes weiter fort.

### 3.9. **Verkehr**

Der Standort liegt an einer klassifizierten Straße mit einem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen (aktuelle Verkehrsbelastungszahl der Wuppertalstraße: 8.000 Fz/24 h) und in unmittelbarer Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“.

### 3.10. **Technische Ver- und Entsorgung**

#### 3.10.1. **Versorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz in der Wuppertalstraße sichergestellt.

#### 3.10.2. **Entsorgung**

Es besteht ein Mischwasserkanal (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Straßenraum der Wuppertalstraße, welcher das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Das Niederschlagswasser kann nur mit Retentionsmaßnahmen an den Kanal angeschlossen werden bzw. sollte weitgehend versickert werden.

### 3.11. **Boden / Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt

### 3.12. **Stadtbild**

Während die Bebauung entlang der Burscheider Straße sich relativ geschlossen darstellt, prägen im Bereich der Wuppertalstraße vorwiegend Solitäre das Stadtbild.

### 3.13. **Denkmalschutz**

Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der historische Stadtkern von Ber-

gisch 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. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.

Nach Angabe des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen.

#### **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Planung sieht einen Vollsortiment-Supermarkt (maximale Verkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>) mit vorgelagerter Shopzone (maximale Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup>) vor. Dieser wird so auf dem Grundstück platziert, dass die Vorderseite des Marktes sich eingeschossig aus dem Gelände heraushebt und von einer davor befindlichen Stellplatzanlage gut erreichbar ist. Die Rückseite des Baukörpers soll aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig im Gelände verschwinden. Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhengniveau 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. Innerhalb dieser Gebäude sind 15 bis 20 barrierearme, altersgerechte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> geplant.

Die zugehörige Kfz-Stellplatzanlage soll nördlich des Gebäudes, auf dem Fußbodenniveau des Supermarktes errichtet werden. Dazu ist das stark abfallende Gelände in etwa auf das Straßenniveau der Wuppertalstraße (Tiefpunkt) anzuschütten. Ob unter dem Markt noch ergänzend eine Tiefgarage für die Wohnungen vorgesehen wird, ist als Option im Plan enthalten und soll im weiteren Planungsprozess geklärt werden. Die Stellplatzanlage wird ca. 1 m unter der vorhandenen Stellplatzanlage des ALDI-Marktes liegen. Es ist vorgesehen, hier im Rahmen der Ausführung Wegeverbindungen zu schaffen, sodass der gewünschte Effekt, dass mit einem Parkvorgang unterschiedliche Einkäufe realisiert werden können, auch sichergestellt ist.

Die geplante Ein- und Ausfahrt des Marktes liegt an der Wuppertalstraße in unmittelbarer Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“. Die verkehrliche Situation wurde in einer Verkehrsuntersuchung von Schüßler-Plan begutachtet und insbesondere die Auswirkungen auf den Straßenraum untersucht (siehe Abschnitt Verkehr).

Bezüglich der Regenwasserentsorgung soll durch Dachbegrünung, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Versickerungsrigolen etc. eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden. Dies entspricht den Vorgaben des Landeswassergesetzes aber auch den Vorgaben des TBL möglichst viel Regenwasser im Plangebiet zu belassen. Vom Ingenieurbüro Müller, Hilden wurde dazu im September 2012 ein Versickerungsgutachten erstellt, welches die entsprechende Durchlässigkeit des Bodens nachweist.

#### **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN:**

##### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauGB als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

„Nahversorgungszentrum“ festgesetzt, um gemäß den Zielen der Planung die Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsangebote im Stadtteil durch die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters zu ermöglichen. Um die geplante Kombination aus erdgeschossigem Einzelhandel und Wohn- bzw. nicht störender gewerblicher Nutzung in den Obergeschossen rechtlich zu sichern, werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 9(3) BauGB differenziert nach den Ebenen getroffen.

Die Verkaufsfläche für den Markt selbst wird beschränkt auf 1.200 m<sup>2</sup>, die Mindestgröße, die moderne Einzelhandelskonzepte für den Vertrieb des Vollsortiments heutzutage erfordern. Sie liegt damit deutlich unter der laut Gutachten als verträglich angesehenen Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> (siehe Abschnitt 7.1).

Zu den grundsätzlich gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen erfolgen weitergehende, differenzierte Regelungen über den Durchführungsvertrag. Hierdurch wird eine Einbindung des Vorhabens so wie es in der Beratung zum Planverfahren präsentiert wird gewährleistet.

## 5.2. **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche und Höhe der baulichen Anlage**

Die Differenzierung in den Festsetzungen zur Art der Nutzung zwischen Erdgeschoss und Obergeschossen wird auch für das Maß der baulichen Nutzung angewandt. Grundsätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung zum einen über die Grundflächenzahl und zum anderen über überbaubare Flächen beschränkt. 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 Vollsortimeter in das auch durch ein Denkmal (Burscheider Straße 103) geprägte Umfeld sicherstellt werden. Die Zulassung von geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen und Höhenfestsetzungen zielt darauf, die Spielräume für die weitere Gebäudeplanung zu erhöhen.

## 5.3. **Verkehr**

Bezüglich der Verkehrserschließung wurde im Juli 2012 eine Verkehrsuntersuchung von Schüßler-Plan, Köln durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wird das aus den geplanten Nutzungen aber auch aus noch geplanten Baulanderschließungen gemäß Flächennutzungsplan zu erwartende Fahrtenaufkommen ermittelt und dargestellt, wie eine leistungsfähige und sichere Erschließung erreicht wird und ob zusätzliche bauliche Maßnahmen im Straßenraum erforderlich sind.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die geplante Nutzung kann mit der geplanten Anbindung an die Wuppertalstraße 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.

Bauliche Änderungen in der Wuppertalstraße sind weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit erforderlich. Lediglich im Bereich der Kreuzung Wuppertalstraße / Burscheider Straße ist die Schaltung der Lichtsignalanlage geringfügig zu ändern, um die Leistungsfähigkeit zu optimieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhaben bestehen.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde lediglich der Bürgersteig der Wuppertalstraße in das Plangebiet mit aufgenommen. Die Änderungen im Bereich der Licht-

signalanlage fließen in den Durchführungsvertrag ein, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen zu schließen ist. Die Kosten der Änderungen sind durch den Investor zu tragen.

#### 5.4. **Garagen und Stellplätze**

Auf der Stellplatzanlage vor dem geplanten Lebensvollsortimenter sind knapp 80 Stellplätze geplant sowohl für den Einzelhandel als auch für die Wohnnutzung. Die Ausführung einer Tiefgarage für die Wohnbebauung ist optional möglich.

Darüber hinaus werden im Nahbereich des Markteingangs Fahrradabstellplätze vorgesehen.

#### 5.5. **Geländeänderungen**

Die Beschreibung der Topographie unter 3.8 macht deutlich, dass das Plangebiet heute massiv durch Anschüttungen, Mauern bzw. Hanglagen geprägt ist. Diese teilweise starken Eingriffe ins Landschaftsbild sollen im Rahmen einer neuen Geländeplanung aufgehoben werden. Das neue Geländeniveau passt ausgehend von den Bestandshöhen (Nachbargrundstücke) im Osten und Süden das Baugrundstück höhenmäßig an die Wuppertalstraße (Tiefpunkt) und den bestehenden ALDI-Parkplatz an. Es verbleibt lediglich eine ca. 20 m lange Böschung auf der Ostseite, die einen Höhenunterschied von max. ca. 2,5 m am tiefsten Punkt überbrückt.

Die gesamte Geländemodellierung wird in den Bebauungsplan durch die Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche und ergänzende textliche Festsetzungen aufgenommen.

#### 5.6. **Freiraum / Grün**

Nach Osten und Süden hin wird das Vorhaben durch einen Pflanzstreifen eingegrünt. Der Pflanzstreifen wird an der Ostkante durch Baumpflanzungen ergänzt.

Um eine Attraktivierung des Parkplatzes und Straßenraumes zu erreichen, wird die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubbäumen sowohl auf der Parkplatzfläche als auch entlang des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt. Die Standorte der Baumpflanzungen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Ergänzt durch Versickerung des Niederschlagswassers, teilweise wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und intensiver Dachbegrünung auf der Decke des Supermarktes soll so insgesamt ein attraktives, durchgrüntes Bauvorhaben entstehen, welches heutigen ökologischen Ansprüchen gerecht wird.

#### 5.7. **Ausgleich nach der Eingriffsregelung**

Durch den Bebauungsplan V 19/II werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch geeignete Maßnahmen zum Teil im Plangebiet kompensiert werden sollen. Dazu soll eine intensive Ein- und Begrünung des Bauvorhabens und der Freiflächen erfolgen. Die ökologischen Wertigkeiten, die sich nicht durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgleichen lassen, sollen durch externe Maßnahmen im näheren Umfeld ausgeglichen werden. Dazu ist durch den Investor ein entsprechender Geldbetrag in das Ökokonto der Stadt Leverkusen zu zahlen. Die Zahlung ist innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen Investor und Stadt Leverkusen zu vereinbaren.

Die genaue Berechnung und Gegenüberstellung der Bestands- mit der Planungssituation und die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der negativen ökologischen Punktbilanz werden im beigefügten Umweltbericht (Abschnitt 6. der Begründung) und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer ausführlich dargestellt.

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anpflanzung von Bäumen
- Eingrünung des Baugebietes
- Dachbegrünung
- Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers von privaten Flächen
- Durchlässige Gestaltung der eigentlichen PKW-Stellplätze (Rasenfugenpflaster)

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde damit Rechnung getragen.

#### 5.8. Technische Ver- und Entsorgung

Zur Sicherstellung des geplanten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird eine Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers in den Plan aufgenommen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch hydrologische Untersuchungen des Ingenieurbüros Müller (Hilden) nachgewiesen. Zusätzlich werden Vorgaben für Dachbegrünungen gemacht.

#### 5.9. Gestaltung / Stadtbild

Über die Anordnung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachform und –neigung wird ein differenzierter Baukörper festgeschrieben werden, der sich in das Stadtbild gut einfügt. Werbeanlagen werden über eine Festsetzung so eingeschränkt, dass sie sich dem Bauvorhaben unterordnen und keine störende Wirkung von ihnen auf das Stadtbild ausgeht.

Ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen weitergehende, differenzierte Regelungen zur Gestaltung des Vorhabens durch den Durchführungsvertrag. Hierdurch wird eine Einbindung des Vorhabens so wie es in der Beratung zum Planverfahren präsentiert wird gewährleistet.

#### 5.10. Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 08.09.2012 wurde von Kramer Schalltechnik GmbH die Geräuschsituation im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ untersucht. Dabei wurden folgende Punkte betrachtet und wie folgt beurteilt:

- Betriebsgeräuschsituation durch das Bauvorhaben (Supermarkt) bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm: Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (SB-Markt usw.) mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens und an allen übrigen Bereichen der Nutzungen oberhalb des SB-Marktes zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Auch an der Nordwestfassade des nächsten geplanten Gebäudes zum Parkplatz hin wird der Immissionsrichtwert zur Tageszeit aufgrund der Mischnutzung Handel / Wohnen und der damit einhergehenden MI-Einstufung eingehalten.
- Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm: Danach ist der plangebietsbezogene Verkehr und der Betriebsverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant, da nur eine Erhöhung unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB stattfinden.

Die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßen)

im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen des Plangebiets nach RLS-90 und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau": Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 werden die Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte aus Beiblatt 1 für WA- und MI-Gebiete (hier für das Sondergebiet ergänzend herangezogen) mit den Berechnungsergebnissen verglichen. Es wird ersichtlich, dass diese tags und nachts überschritten werden. An weiter zurückliegenden oder abgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten. Wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte wurden mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind an der Wuppertalstraße nicht realisierbar. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 [6] ausgelegt. Danach ist nur an einer Gebäudeseite direkt an der Wuppertalstraße der Lärmpegelbereich IV und für Teile der Querseiten der Lärmpegelbereich III erforderlich.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes und weiterer Nutzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann. Zur Sicherstellung der Voraussetzungen werden Festsetzungen von Lärmpegelbereichen sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 5.11. **Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

Als Hinweise werden Erläuterungen zu Bodendenkmälern und Kampfmittelbeseitigung in den Plan aufgenommen.

## 6. **UMWELTBERICHT**

### 6.1. **Einleitung, Kurzdarstellung, Ziele des Umweltschutzes**

#### Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden. Er dient der Darstellung des Bestandes in Bezug auf umweltrelevante Aspekte und der erwarteten Auswirkungen des Vorhabens.

#### Kurzdarstellung

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> die Festlegung einer Sondergebietsfläche mit Einzelhandel, Wohnen, Stellplatzanlage mit Erschließung, Gehölzbereiche und Baumpflanzungen vorgesehen.

#### Ziele des Umweltschutzes

Diese sind – unter Berücksichtigung des geplanten Eingriffes – umfassende Maßnahmen, um eine hohe Biodiversität sowohl auf dem Eingriffsareal als auch auf den notwendigen externen Ausgleichsflächen zu fördern. Dabei wird bewusst ein möglichst hoher Teil auf der eigentlichen Plangebietsfläche vorgesehen, um Biotopvernetzung u.a. zu ermöglichen.

### 6.2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### 6.2.1. **Bestandsaufnahme**

- **Wirkung für umliegende Flächen:**

Im derzeitigen Zustand stellen die Grünbereiche mit Gärten, Wiesen und Gehölzen Nahrungs- und Lebensraum für Tiere dar. Das anfallende Regenwasser kann unmittelbar versickern und dient damit auch der Ergänzung des Grundwassers.

- **Störungen:**

Die Belastungen/Störungen des Plangebietes rühren derzeit vor allem von der Wuppertalstraße und dem angrenzenden Aldi-Markt her.

- **Angewandte Untersuchungsmethoden, Grundlagen**

Das Gebiet wird zum einen so erfasst und bewertet, wie es sich heute darstellt. Darüber hinaus wurden Informationen zu den verschiedensten Bereichen recherchiert.

Dabei handelt es sich um:

**ÖPNV:**

Direkt am Plangebiet verläuft auf der Wuppertalstraße die Buslinie 253 mit der maximalen Streckenführung Leichlingen – Opladen – Leverkusen-Hitdorf; Takt etwa stündlich; Fahrtzeit für die Gesamtstrecke ca. 45 Minuten. Samstags und Sonntags endet sie von Opladen aus bereits in Rheindorf. Samstags nachmittags ab ca. 16 Uhr und sonntags verläuft sie nur von Opladen bis Rheindorf. Der Streckenabschnitt Opladen – Leichlingen wird dann von der Linie 258 mit stündlicher Andienung übernommen.

Punktuell dazu gibt es von Montag bis Freitag die Linie 251, die von Opladen aus zum Chempark und zurück fährt.

Auf der Burscheider Straße befindet sich darüber hinaus die Haltestelle der Linie 239/240, die in der Woche tagsüber alle 20 min. Opladen mit Burscheid und Hilgen verbindet.

**Radverkehrsnetz:**

Das Plangebiet liegt ca. 100 m von einer Streckenführung des örtlichen Radwegenetzes entfernt. Bei Inbetriebnahme des Panoramaradweges Balkantrasse auf Leverkusener Stadtgebiet mit dem maximalen Streckenverlauf Opladen – Remscheid ist zu dieser Trasse eine Strecke von ca. 700 m zurückzulegen.

**Landschaftsplan:**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Landschaftsplan nicht enthalten. Naturschutzgebiete liegen über 500 m entfernt im Tal des Wiembachs und seiner Nebenflüsse sowie zur Wupper hin. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutz dargestellt.

**Regionalplan / Flächennutzungsplan:**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Das Planvorhaben widerspricht der Darstellung (landwirtschaftliche Fläche) des Flächennutzungsplans. 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.

## **Raumordnung / Handlungsprogramm Zukunft Wohnen**

In der entsprechenden Veröffentlichung der Stadt Leverkusen wird unter Bezugnahme auf andere Veröffentlichungen von einer relativ stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen, was unter dem landes- und raumordnungspolitischen Leitziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (= Stärkung der Zentren) als positiv angesehen wird. Ebenfalls erfolgt ein Hinweis auf den demographischen Wandel.

Diese Informationen sind inklusive ergänzender Kenntnissen analysiert worden und dienen zusammen mit dem derzeitigen Zustand als Grundlage für die Planung.

- **Tiere**

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 wurden im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gefunden. 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 dem Vorkommen geschützter Arten nicht zu rechnen.

- **Pflanzen**

Die vorhandene Vegetation besteht in den gärtnerisch genutzten Bereichen aus Obstgehölzen, Nadelgehölzen und Ziersträuchern. Die Extensivrasenflächen bestehen aus den typischen Gräsern für Fettwiesen, in den Randbereichen mit Brennesseln durchsetzt. In den Gebüscheflächen finden sich hauptsächlich Corylus (Haselnuss) und Salix (Weiden). Auf der Brache haben sich großflächig Buddleia (Schmetterlingsflieder) angesiedelt. Hier ist teilweise auch Raum für spontane Entwicklungen gegeben.

- **Boden**

Die Bodenfläche weist außerhalb der durch Aufbauten versiegelten Bereiche einen relativ natürlichen Aufbau auf. Unter einer ca. 35 cm dicken Oberbodenschicht befindet sich in mindestens 2,5 m Dicke schwach sandig Schluff.

- **Wasser**

Momentan kann das Niederschlagswasser der Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf zugutekommen. Von den Gebäuden in den Gärten versickert das Regenwasser ebenfalls auf der Fläche.

- **Luft / Klima**

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: Frischlufttherkunfts- 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.

- **Landschaft**

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine Senke, die zu keinem Zeitpunkt wasserführend ist. Der häufig verwendete Begriff Siefen ist hier auf die vermutliche Entstehung der Senke zurückzuführen. In früheren Zeiten waren Bäche u.a. oft stärker wasserführend, so dass hier eine entsprechende Einkerbung des Reliefs eventuell erfolgen konnte. Dies muss aber schon länger her sein, denn auf den historischen Karten (Tranchoy 1801 – 1828 und Neuaufnahme 1891 – 1912) ist kein Bach o.a. erkennbar. Die Flächen werden heute als Garten-, Böschung- und Wiesenflächen genutzt. Bei den Gartenflächen sind Rasen, Ziergehölze u.a. vorhanden. Die Böschungsbereiche weisen Gehölzbewuchs auf. Auf den Wiesenflächen finden sich die typischen Fettgräser und an den weniger genutzten Stellen auch Brennesselbereiche. Hochwertige Biotopflächen wie Obstwiesen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Baumaßnahme nicht berührt.

Heute ist die Senke im Plangebiet von zwei Seiten durch massive Anschüttungen von 3 – 5 m stark eingegrenzt:

Im Norden grenzt der Parkplatz des heutigen ALDI-Marktes an, der auf eine mittlere Höhe von ca. 108 m NHN großflächig angeschüttet wurde. Der Geländeversprung zum Plangebiet wird hier über eine ca. 40 m lange Mauer mit einer Höhe von ca. 3 m abgefangen. Im Westen grenzt die Wuppertalstraße unmittelbar an. Diese verläuft hier in Dammlage, am Tiefpunkt mit einer Höhe von ca. 108 m NHN. Der Höhenunterschied von bis zu 5 m zwischen Straße und Geländetiefpunkt wird durch eine ca. 80 m lange steile Böschung überwunden.

- **Mensch**

Durch die derzeitige Ausgestaltung des Plangebietes gibt es, wie für jeden nachvollziehbar, die unterschiedlichsten Auswirkungen auf den Lebensbereich von Menschen. Das örtliche Kleinklima wird durch Staubbildung und Verdunstung der Wiesen- und Gartenflächen und der Gehölze positiv beeinflusst.

Die Wuppertalstraße stellt durch ihre Frequentierung die maßgebliche Lärmquelle dar.

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte aus Beiblatt 1 für WA- und MI-Gebiete (hier für das Sondergebiet ergänzend herangezogen) mit den Berechnungsergebnissen verglichen. Die schalltechnische Untersuchung von Kramer Schalltechnik kommt zu dem Ergebnis, dass diese an den straßenzugewandten Fassaden tags und nachts überschritten werden. An weiter zurückliegenden oder abgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten. Wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte wurden mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind an der Wuppertalstraße nicht realisierbar. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 [6] ausgelegt. Danach ist nur an einer Gebäudeseite direkt an der Wuppertalstraße der Lärmpegelbereich IV und für Teile der Querseiten der Lärmpegelbereich III erforderlich.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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 Ensemble ist das eingetragene Baudenkmal, Burscheider Straße 103, welches ca. 50 m südlich vom Plangebiet entfernt liegt. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.

Nach Angabe des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern gegeben. Der Bebauungsplan ist jedoch vorsorglich mit einem Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden versehen.

## **6.2.2. Prognose zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **6.2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

- **Schutzgut Tiere**

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.

- **Schutzgut Pflanzen**

Aufgrund der Höhensituation und der damit verbundenen notwendigen Aufschüttung wird die gesamte vorhandene Vegetation verloren gehen. Die geplanten Anpflanzungen sind zum größten Teil mit heimischen Pflanzen durchzuführen. In den Eingrünungsbereichen ist in Teilbereichen auch Raum für natürliche Entwicklung gegeben. Bäume weisen im Kronenbereich eine zusätzliche Biotopebene auf.

- **Schutzgut Boden**

Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich (Versiegelung, Störung des natürlichen Bodengefüges) negativ ein. Es werden Flächen für den Gebäudekomplex und dessen Erschließung sowie die Parkplatzanlage in Anspruch genommen.

In Bezug auf den Bestand erhöht sich die komplette Versiegelung (Gebäude, Pflaster u.a.) von ca. 2 % auf ca. 80 % des Gesamtareals.

Mit Boden (Oberboden, Rohboden) ist während der Baumaßnahmen sorgfältig entsprechend Bodenschutzgesetz umzugehen. Wenn die Bodenkennwerte u.a. es ermöglichen, soll soviel Material wie möglich auf dem Areal verbleiben. Dabei ist für die neue Geländemodellation eine entsprechende Umschichtung des Rohbodens notwendig

(Aushub für eingeschobenen Bereich des Supermarktes, Auffüllung für den größten Teil der Parkplatzfläche). Falls das vorhandene Material nicht für die baulichen Erfordernisse ausreichend belastbar ist, muss entsprechend Boden ausgetauscht werden. Bei mehr als 800 cbm Einbringung von außerhalb mit tragfähigem, unbelastetem Material ist vorab der entsprechende Antrag bei Unteren Bodenschutzbehörde zu stellen.

Da das Altlastenkataster der Stadt Leverkusen keine Belastung der Fläche aufweist, sind hier keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

- **Schutzgut Wasser**

Durch den gegenüber dem derzeitigen Zustand erweiterten Versiegelungsgrad können entsprechend weniger Niederschläge unmittelbar versickern. Aufgrund des Landeswassergesetzes und auf Grundlage des Bebauungsplanes ist eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers umzusetzen.

Dies soll mittels extensiver und intensiver Dachbegrünung, Durchlässigkeit der Fahrflächen mit reinigendem Sickerpflaster, offene Gestaltung im Stellplatzbereich mit Rasenfugenpflaster und Versickerung in den seitlichen Vegetationsflächen geschehen. Überschusswasser aus den Dachbereichen ist einer Rigole zur Versickerung zuzuführen. Von den nicht befestigten Flächen ist das Regenwasser unmittelbar der Versickerung zuzuführen, damit es der Vegetation zur Verfügung steht.

- **Schutzgut Luft / Klima**

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist, besonders bei trockenem Wetter, mit einer starken Staubbelastung zu rechnen.

Nach Realisierung der Baumaßnahme werden durch die neuen Baumassen vor allem im Sommer Thermikbewegungen mit der entsprechenden Staubverwirbelung auftreten. Die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind hier in der Lage, durch Beschattung und Verdunstung die negativen Effekte deutlich abzumindern. Auch bewirken Gehölze u.a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbinding und damit auch Luftreinigung. Auch Dachbegrünung trägt wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z.B. schon 1 m<sup>2</sup> extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

Der MIV-Verkehr (motorisierte Individualverkehr) verursacht Abgasimmissionen. Die geplanten Wohnungen schaffen im Zentrum von Bergisch-Neukirchen Wohnraum in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen mittels ÖPNV (Buslinien 253, 251, 258 und 239/240) u.a. und tragen somit zur Verkehrsvermeidung bei. Durch das dann zentral gelegene Angebot eines Vollsortimenters ist auch mit Wegfall von Einkaufsfahrten in benachbarte Orte zu rechnen.

Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischlufttherkunfts- 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 Baukonzept 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.

- **Schutzgut Landschaft**

Das derzeitige Erscheinungsbild in Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich drastisch ändern. Der als relativ natürlich wahrgenommene Charakter geht verloren.

Hier wird durch entsprechende Ausgestaltung eine Abmilderung erreicht.

Die bereits im unmittelbaren Umfeld erfolgten starken Eingriffe ins Landschaftsbild sollen im Rahmen einer neuen Geländeplanung verringert werden. Das neu geplante Geländeniveau passt ausgehend von den Bestandshöhen (Nachbargrundstücke) im Osten und Süden das Baugrundstück höhenmäßig an die Wuppertalstraße (Tiefpunkt) und den bestehenden ALDI-Parkplatz an. Es verbleibt lediglich eine ca. 20 m lange Böschung auf der Ostseite, die einen Höhenunterschied von max. ca. 2,5 m am tiefsten Punkt überbrückt.

Die Baumpflanzungen und Eingrünungen mit Strauchgehölzen an der östlichen Grenze bewirken eine Überleitung in den angrenzenden Grünraum. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen auf Baukörper und Parkplatz gliedern die Gesamtfläche und empfinden daher die Kleinteiligkeit des Ortskernes Bergisch-Neukirchen nach. Auch setzen sie den Grünraum ansatzweise fort.

Darüber hinaus ist durch orts- und standorttypische Materialien eine weitere Einbindung anzustreben.

- **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase des Gebäudekomplexes erfolgt auf angrenzenden Flächen Lärmbelästigung.

Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u.a. durch den zunehmenden MIV (motorisierter Individualverkehr) aber auch relevante Geräuschquellen des Verbrauchermarktes mit entsprechenden Lärmimmissionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen. Zur genauen Abschätzung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik vom 08.09.2012 eine Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens aber auch oberhalb des Verbrauchermarktes zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden und somit einer Realisierung nichts entgegensteht.

Gegenüber dem Istzustand der Geländeversiegelung mit ca. 100 qm wird sich die überwiegende bis vollständige Versiegelung von offener Oberbodenfläche deutlich erhöhen. Es ist mit ca. 4.200 qm = 77 % Erhöhung zu rechnen.

Die Festsetzungen der Planung beinhalten Versickerung, Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen. Hiermit wird ein gewisser Ausgleich des Eingriffs erreicht. Die notwendigen zusätzlichen externen Maßnahmen, die nach Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes durch die Stadt Leverkusen durchgeführt werden, sind ebenfalls so einzuschätzen.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Planung mit hofartig angeordneten Einzelgebäuden auf der Decke des Verbrauchermarktes, intensive Be- und Durchgrünung des Plangebietes gliedert das Bauvorhaben in Anlehnung an die Kleinteiligkeit der Ortslage Bergisch Neukirchen.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass entsprechend Denk-

malschutzgesetz beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich informiert wird und die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern bekannt sind.

#### **6.2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete**

Beim Plangebiet sind lt. Gutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) keine entsprechenden Flächen und/oder Arten betroffen.

#### **6.2.2.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der Gebäudekomplex wird lt. der aktuellen Energieeinsparverordnung errichtet. Allerdings steigert sich durch die Baumassen die sommerliche Aufheizung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier wird durch die Dachbegrünungen und die Eingrünungen in einem hohen Maße die negative Wirkung verhindert bzw. reduziert.

Der in Gebieten dieser Ausprägung bedingte MIV wird auf den umliegenden Flächen mit Lärm und Abgasen wirken. Demgegenüber ist aber auch die Verkehrsvermeidung durch die zentrale Einkaufs- und Wohnmöglichkeit zu sehen.

Abfälle des Gewerbebereiches und auch der Wohneinheiten werden lt. Vorgaben der Abfallsatzung der Stadt Leverkusen getrennt. Damit wird ein Recycling von Wertstoffen ermöglicht.

Das gesamte Niederschlagswasser wird über durchlässige Beläge, Grünflächen oder Rigole wieder in den natürlichen Kreislauf geführt.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Wuppertalstraße eingeleitet. Die geplanten extensiven und intensiven Dachbegrünungen dämpfen - neben vielfältigen anderen Wirkungen - aufgrund der erhöhten Rauigkeit den Umgebungslärm. Entsprechende Untersuchungen weisen z.B. eine Minderung der Schallreflexion um bis zu 3 dB und eine Verbesserung der Schalldämmung eines Daches um bis zu 8 dB nach.

#### **6.2.2.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung**

Eine Nutzung erneuerbarer Energien ist momentan nicht vorgesehen. Für die Detailplanung wird angeregt, eine Nutzung der Kühlabwärme des Gewerbekomplexes für Warmwasserbereitung u.a. zu prüfen. Die vorgesehenen Dachbegrünungen bringen zusätzliche Dämmwirkung (je 6 cm Aufbau entspricht ca. 1 cm Dämmstoff). Damit kann aufgrund der Lage über den Gewerberäumen die sommerliche Wärmelast reduziert werden.

#### **6.2.2.5 Darstellungen in Landschaftsplänen u.a.**

Das Plangebiet ist – wie schon erläutert – im derzeit gültigen Landschaftsplan nicht enthalten.

Auch in Bezug auf andere Vorgabepläne wie z.B. Wasserschutzgebiet o.a. ist die Fläche nicht ausgewiesen.

#### **6.2.2.6 Luftqualität**

Die Beheizung und die Klimatisierung der Gebäude sowie der MIV verursachen Immissionen in Form von Abgasen. Hier führen die geplanten Grünbereiche zu einer Minderung der negativen Auswirkungen.

#### **6.2.2.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wie schon aus den obigen Ausführungen ersichtlich, sind die einzelnen Schutzgüter in-

tensiv miteinander verknüpft.

Die Bodenflächen sind Grundlage der Vegetation, reinigen durch Bakterien u.a. das einsickernde Regenwasser und stellen es durch Kapillarkräfte auch wieder für Verdunstung zur Verfügung.

Die Vegetationsflächen ermöglichen Tieren Nahrungsaufnahme und teilweise Lebensraum, bewirken Verdunstung von Regenwasser und damit eine Verbesserung des Kleinklimas.

### **6.2.3. Berücksichtigung der Vorgaben des § 1a BauGB**

#### **6.2.3.1 Bodenschutzklausel**

Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Die Baumaßnahme kann aber dennoch unter dem Aspekt Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung positiv gesehen werden, denn es sind keine neuen Erschließungen u.a. notwendig. (siehe auch Abschnitt 7.2)

#### **6.2.3.2 Umwidmungssperrklausel**

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

#### **6.2.3.3 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung**

Auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist erkennbar, dass die Eingriffe durch die entsprechende Festsetzung von Maßnahmen im Plangebiet zu etwa 58 % ausgeglichen werden können. Für die restlichen 42 % soll eine entsprechende Zahlung in das Ökokonto der Stadt Leverkusen erfolgen, um Maßnahmen für Natur und Umwelt umzusetzen.

Dabei gibt es Überlegungen, mit der Ersatzgeldzahlung evtl. einen momentan vorhandenen Durchlass in der Wuppertalstraße für Kleinsäuger u.a. zu ertüchtigen.

#### **6.2.3.4 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG**

Da sich keine entsprechenden Schutzgebiete im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier eine Prüfung verzichtbar. Dies hat auch die Artenschutzrechtliche Vorprüfung ergeben.

### **6.2.4. Geplante Maßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zum Ausgleich bzw. Ersatz sind die im folgenden aufgelisteten und erläuterten Maßnahmen vorgesehen.

#### **6.2.4.1 Dachbegrünung**

Die Luftqualität wird durch Staubbindung und Verdunstung verbessert. Außerdem findet Lärminderung im Umfeld durch die Rauigkeit statt. Für entsprechende Arten wird Nahrungs- und teilweise Lebensraum geschaffen.

Durch Verdunstung und Versickerung des Restwassers wird der Kanal entlastet. Dies stellt eine Form des Hochwasserschutzes dar.

#### **6.2.4.2 Versickerung von Niederschlägen:**

Durch diese Maßnahme werden Kanalsysteme und entsprechende Kläreinrichtungen entlastet. Es findet eine mittelbare Ergänzung des Grundwassers statt.

Bei den Stellplätzen mit Rasenfuge kann neben den genannten positiven Auswirkungen die sommerliche Aufheizung dieser befestigten Flächen durch die Verdunstung des Grüns gemindert werden.

#### **6.2.4.3 Vegetation:**

Die umfangreichen Be- und Eingrünungsmaßnahmen schaffen Nahrungs- bzw. Lebensraum für Insekten, Vögel u.a.. Hier ist eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Das Kleinklima wird durch Verdunstung und Staubbildung positiv beeinflusst. Und auch das Erscheinungsbild des Gebietes erlangt eine Aufwertung.

#### 6.2.4.4 Anpflanzen von Laubbäumen

Die Schattenwirkung und Verdunstung durch die Blattmasse in der Vegetationsperiode verhindert Aufheizung. Es wird Nahrungs- bzw. Lebensraum für viele Tierarten (Vögel, Insekten, Kleinsäuger) geschaffen. Im Bereich der Baumscheiben ist ebenfalls eine unmittelbare Ergänzung des Grundwassers möglich. Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Staubbildung zeigt sich insbesondere an heißen Sommertagen sehr deutlich. Bäume haben eine positive Wirkung auf die optische Wahrnehmung des Gebietes.

#### 6.2.5. Alternativen

Bei Nichtumsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass sich das Areal nicht wesentlich verändert. Die Gartenflächen würden vermutlich weiterhin so genutzt. Die Gehölzbereiche würden sich weiter entwickeln.

Im Verfahren sind Varianten zum vorliegenden Planungskonzept auf anderen Grundstücken untersucht worden. Im Abschnitt 7.2 wird ausführlich erläutert, aus welchen Gründen diese verworfen wurden und das vorliegende Planungskonzept weiterverfolgt wurde.

### 6.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 6.3.1. Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen:

Eingriff	Umweltbeeinträchtigung	Kompensation
Versiegelung	Lebensraumverlust Fauna	Begrünung / Anpflanzung
	Lebensraumverlust Flora	Begrünung / Anpflanzung
	Zerstörung der vorh. Bodenstruktur	Begrünung der verbleibenden freien Bodenflächen
	Einschränkung der unmittelbaren Versickerung	Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlags
	Wärmelasten Gebäude /versiegelte Flächen	Begrünung / Anpflanzung /Versickerung
MIV (Motorisierter Individualverkehr)	Lärm, Abgase	Begrünung / Anpflanzung
Baukörper	Landschaftsbild	Ein- und Begrünung
	Minderung des Luftaustausches	Möglichst günstige Positionierung der Gebäude

### 6.3.2. Monitoring

Durch faunistische und floristische Kartierungen kann nach ca. 10 Jahren überprüft werden, ob die Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf Tiere und Pflanzen die angenommenen Ziele erfüllt haben.

### 6.3.3. Zusammenfassung

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einen deutlich anderen Charakter als derzeit bekommen. Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren sind die zusätzliche Versiegelung und der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen.

Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen sind Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand wird der bilanztechnische Ausgleich im Gebiet nicht komplett möglich, so dass ein entsprechendes Ersatzgeld in das Ökokonto der Stadt Leverkusen einzuzahlen ist.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.

Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes und der Bilanzierung ‚Planung‘ im Zusammenwirken mit externen Maßnahmen durch die Stadt Leverkusen als ausgleichbar angesehen werden.

Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen nicht zu erwarten.

Daher ist die Maßnahme unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Leverkusen, und hier insbesondere die Ortslage Bergisch Neukirchen, vertretbar.

### 6.3.4. QUELLEN

Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

Internetauftritt der Stadt Leverkusen

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Radrouten ([www.radroutenplaner.nrw.de](http://www.radroutenplaner.nrw.de))

Verbundfahrplan des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. Umweltdaten ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

Internetauftritt des Landes NRW bzgl. historischer Karten ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

Hydrogeologisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft Müller vom 19.09.2012

Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Naturschutzstation Rhein-Berg vom 25.05.2011

Erhebungen vor Ort durchgeführt vom Architekturbüro Pässler, Sundermann + Partner

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

### 7.1. 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.

Um mögliche negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche auszuschließen, wurde im April / Mai 2012 von Stadt + Handel, Dortmund zu dem Vorhaben eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Nahversorgungszentrum und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Einzelhandelskonzept eine tragende Rolle spielt.
- Das Vorhaben besitzt hinsichtlich der rechnerischen Kaufkraftabschöpfung im Stadtteil Bergisch Neukirchen eine überwiegende Nahversorgungsfunktion und korrespondiert demnach mit der Versorgungsbedeutung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen.
- Angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben – unabhängig von einer lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes – keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Leverkusen sowie in den Nachbarkommunen Burscheid und Leichlingen. Auch für die weiteren Nahversorgungsstrukturen (Geschäfte und Hofläden) im Untersuchungsraum ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Insgesamt fasst das Gutachten vom 11.05.2012 die Ergebnisse der Analyse wie folgt zusammen: Durch das Vorhaben sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben in der Stadt Leverkusen nicht zu erwarten und weiterhin wird den Zielstellungen des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen 2008 entsprochen.

## 7.2. **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:

- Standort Burscheider Straße 119 im Bereich der bestehenden Gärtnerei
- Umbau des bestehenden Marktes und der bestehenden Parkplatzsituation Wuppertalstraße 3

Nach den vorliegenden Planüberlegungen war im Bereich der Burscheider Straße ein aufgrund der Hanglage aufgeständerter Baukörper mit Flachdach, der sich zur Burscheider Straße eingeschossig, zur Talseite zweigeschossig darstellt, vorgesehen. 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.

Der geplante Baukörper liegt zu ca. 50 % innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebietsfläche (MI) und dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Der übrige Gebäudeteil und die talwärts gelegene LKW-Umfahrt überschreitet auch stark die Mischgebietsfläche und das Nahversorgungszentrum und ragt 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 Landschaftsbild 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 vorhandener Ortsteile sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen an diesem Standort nicht in dem Maß erreicht werden kann, wie am nunmehr gewählten Standort Wuppertalstraße.

Zwei wesentliche Punkte machen deutlich, dass auch nicht erwartet werden kann, dass eine Stärkung des Nahversorgungszentrums von einem Umbau des bestehenden Marktgebäudes ausgeht:

- Die Bruttogrundfläche des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>. Nach eindeutiger Auffassung des Betreibers aber auch der WFL und anderer Fachleute verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft heutzutage eine ebenerdige Verkaufsfläche von mindestens 1200 m<sup>2</sup>. 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.

Bzgl. des weiter verfolgten Standortes Wuppertalstraße muss man davon ausgehen, dass der heute noch vorhandene Landschaftsraum bereits durch massive Böschungsmaßnahmen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau der Wuppertalstraße und des ALDI-Marktes belastet ist, so dass sich das Plangebiet als von hohen Mauern und Böschungen eingefasste Restfläche darstellt.

Der Eingriff in diesen „Freiraum“ kann angesichts der verkehrstechnisch günstigeren Lage, der durch die Zentralität zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel und der relativ harmonischen Einfügung des Gebäudekomplexes in das dörfliche Umfeld als vertretbar angesehen werden.

Daher ist unter Abwägung 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 vertretbar.

## **8. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **8.1. Bodenordnung**

Für die Umsetzung des neuen Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich. Der Investor ist in der Verfügungsgewalt über die erforderlichen Grundstücke v. Die erforderlichen Grundstücke für die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden über das sog. Ökokonto der Stadt Leverkusen bereitgestellt.

### **8.2. Erschließung**

Die Verkehrsuntersuchung von Schüßler-Plan, Köln kommt zu dem Ergebnis, dass bauliche Änderungen in der Wuppertalstraße weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Lediglich im Bereich der Kreuzung Wuppertalstraße / Burscheider Straße ist die Schaltung der Lichtsignalanlage geringfügig zu ändern, um die Leistungsfähigkeit zu optimieren.

### **8.3. Regelungen zur Umsetzung / Grundzüge des Durchführungsvertrages**

Voraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Abschluss eines zwischen Stadt und Investor ausverhandelten Vertrags zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag. Mit diesem Durchführungsvertrag können Inhalte verbindlich vereinbart werden, für die das normale planungsrechtliche Instrumentarium nicht ausreicht. Dazu beinhaltet der Durchführungsvertrag Regelungen, die sonst in einem Erschließungsvertrag/städtebaulichen Vertrag verankert wären. Der Investor wird keine Bauanträge einreichen und die Stadt wird keine Bauanträge genehmigen, solange der Durchführungsvertrag nicht beidseitig unterzeichnet ist. Der Durchführungsvertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss abzuschließen sein..

Bestandteil des Durchführungsvertrages werden die in der Vorlage Nr. 1982/2012 als Anlage beigefügten Gestaltungspläne (Stand: Entwurf) sein. Maßgeblich sind diese insbesondere in Hinblick auf die architektonische Ausgestaltung des Vorhabens und der Außenanlagen (Gestaltungsprinzipien, Farben, Materialien, Anpflanzungen).

Der Vertragstext selbst wird im Wesentlichen folgende Regelungsinhalte aufweisen:

- Fristen zur Umsetzung des Vorhabens. Hinweis: Wird das Vorhaben nicht innerhalb der vorgeetzten Fristen realisiert, ist die Stadt berechtigt das Planverfahren entschädigungslos aufzuheben.
- Differenzierte Regelungen zu der Ausgestaltung der festgesetzten Verkaufsfläche von max. 1200 m<sup>2</sup> Lebensmittelhandel/SB-Markt und 200 m<sup>2</sup> zulässigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf Basis der Sortimente der sog. „Leverkusener Liste“ des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen.
- Finanzielle Regelungen zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen auf den städtischen Flächen im Rahmen des Ökokontos bzw. Maßnahmen auf dem Grundstück selbst).
- Umsetzung der Ertüchtigung der Schaltung Lichtsignalanlage der Kreuzung Wuppertalstraße / Burscheider Straße.
- Anpassungsregelungen im öffentlichen Straßenraum im Detail (Einfahrten, Geländemodellierung)
- Bauliche Regelungen, die einen Anschluss an die Stellplatzanlage des benachbarten Einzelhandelsgrundstücks ermöglichen (Hinweis: eine Realisierung ist nur in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer möglich).

8.4. **Kosten**

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z.B. den städtebaulichen Entwurf, den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, den Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch mögliche Kosten für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum werden durch den Vorhabenträger die Peters GmbH & Co.KG übernommen. Dies gilt auch für die Realisierung des Vorhabens und die mit dem Durchführungsvertrag verbundenen Maßnahmen.

8.5. **Flächenbilanz**

Plangebiet :	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
davon	
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Sondergebiet :	ca. 5.400 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche:	ca. 2.100 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächen:	max. 1.400 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche Wohnen/Dienstleistungen:	ca. 1200 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten:	15 - 20 WE

Leichlingen, 16.01.2012

Leverkusen, 17.01.2012

Im Auftrag

gez. Clemens v. Dryander  
Pässler-Sundermann + Partner

gez. Lena Zlonicky  
Stadt Leverkusen