I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I / B 1: gemeinsames Schreiben des NABU, BUND, LNU vom 29.12.2011

NABU
Stadtverband Leverkusen

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
BUND

LNU
Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen
Frau Steckel
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101

51311 Leverkusen

Absender:
Erich Schulz
Friedensstr. 3
51373 Leverkusen

Leverkusen, den 29.12.2011

Stellungnahme zum Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch-Neukirchen“ und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße“

Sehr geehrte Frau Steckel,

für die drei Leverkusener, nach dem Landschaftsgesetz anerkannten, Naturschutzverbände NABU, BUND und LNU nehme ich hiermit Stellung zum Bebauungsplanentwurf:

Wir lehnen die vorgelegte Planung ab. Sie stellt eine eindeutige und ausgesprochene Verschlechterung der augenblicklichen Situation der Natur- und Landschaft dar und ist daher nicht akzeptabel!

Die Gründe sind wie folgt:

1) Flächenverbrauch
In Leverkusen werden ca. 58,4 % des Stadtgebietes für Siedlungs- und Verkehrswegebau genutzt. Damit liegen wir bereits jetzt **weit über** dem Landesdurchschnitt von 22,4 %.

Ziel für unsere aktuelle Stadtentwicklung ist somit eine deutliche Reduzierung der heutigen Flächenversiegelung durch diese Nutzungsarten. Dafür sprechen die in der Literatur vielfach nachgewiesenen Gründe des Klimaschutzes, Verbesserung der Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Wasseraufnahme des Bodens oder der Verbesserung der Artenvielfalt. Alles Argumente, die in so einem dicht besiedelten Bereich wie Leverkusen besonders schwer wiegen.

Daher ist es in keiner Weise sinnvoll, hier weitere Flächen zu versiegeln. Wir lehnen dies entschieden ab!

Dies steht auch in Übereinstimmung mit den Zielen des Landes NRW. Bereits der ehemalige Umweltminister Eckhard Uhlenberg votierte gegen den ungebremsten Flächenverbrauch in NRW und auch der jetzige Umweltminister Johannes Remmel verdeutlichte aktuell die Notwendigkeit eines radikalen Paradigmenwechsels: „Wir brauchen ein neues Bewusstsein für den Wert der Natur in unserer Umgebung. Fläche ist ein nicht vermehrbares Gut, der schonende Umgang eine Verpflichtung gegenüber den nachkommenden Generationen. Wir müssen die Stadtzentren für das Wohnen attraktiver machen – auch für ältere Menschen –, unser Straßennetz modernisieren, statt es auszubauen, und brachliegende Gewerbeflächen sanieren, damit sich Industrie und Gewerbe neu ansiedeln kann".

2) Schädigung der Artenvielfalt

Die Vielfalt und Anzahl der seltenen und geschützten Tierarten in Bergisch-Neukirchen ist abhängig vom Angebot an Brutplätzen und Nahrungsbereichen. Nur wenn beides in der notwendigen Anzahl vorhanden ist, können die Tiere wie z.B. Schleiereule, Waldohreule, Turmfalke, Sperber, Habicht oder auch Fledermäuse hier weiter leben.
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist nachgewiesenermaßen ein wichtiger Nahrungsbereich dieser Arten. Daher ist eine Versiegelung nicht akzeptabel.

Die bisher vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz beziehen sich meist nur auf das Brutvorkommen von geschützten Arten. Sie spiegeln daher – wie oben dargestellt – nur einen Teil der Realität wider. In Kombination mit unserem oben aufgeführten Wissen über die Nahrungshabitate beweisen sie die Notwendigkeit des Erhaltes dieser Flächen im heutigen Zustand.

3) Zerstörung des Biotopverbundnetzes

Um wenigstens eine gewisse Artenvielfalt in Leverkusen zu erhalten, müssen die ohnehin nicht sehr großen Freiflächen dringend erhalten werden, um die Lebensräume in einem Biotopverbundsystem miteinander zu vernetzen.
Straßen und Wohnbebauung wirken als Barriere für die Tierwelt. Eine besonders starke Barrierewirkung ist vorhanden, wenn die Bebauung - wie hier vorgesehen - unmittelbar an die Straße grenzt. Zur Verbindung von Flächen, die durch eine Straße getrennt sind, ist es notwendig, dass die Straßenränder frei von Bebauung bleiben und einen Zugang zu weiteren Lebensräumen besitzen.

In Bergisch-Neukirchen gibt es nur noch an zwei Stellen eine Verbindung über die Wuppertalstraße hinweg: ganz im Norden unmittelbar an der Wupper und an der oberen Einmündung der Straße „Am Arenzberg". Die dritte Verbindung im geplanten Bebauungsbereich ist bereits sehr eingeschränkt, die Verbindung über weitere Lebensräume zu Naturschutzgebieten im Norden ist jedoch noch vorhanden.

Das beplante Gebiet ist Teil eines Biotopverbundsystems und dient als wichtiger Trittstein zwischen den nord-östlich gelegenen Hüscheider Gärten, dem gut strukturierten Ölbachtal und den westlich gelegenen Freiflächen, zu denen noch eine direkte Verbindung besteht. Eine Vernichtung dieses Trittsteins würde zu einer Isolierung von Tier- und Pflanzenpopulationen führen und eine Verbreitung sehr stark erschweren bzw. einen Rückgang einzelner Arten zur Folge haben.

Das Gebiet ist darüber hinaus Bestandteil des nur noch teilweise erhaltenen Grünzuges nord-westlich der Burscheider Straße, der leider an vielen Stellen bereits durch Bebauung und Straßen durchschnitten ist. Dieses für die **Taldurchlüftung** klimatisch wichtige Gebiet würde durch die geplante Baumaßnahmen weiter blockiert werden und könnte diese Funktion nicht mehr erfüllen. Auswirkungen auf die **Luftqualität** in Leverkusen sind somit nicht auszuschließen.

4) Änderung des Stadtbildes

An dieser Stelle möchten wir einen Vergleich mit der Wirtschaft aufzeigen: Eine gesunde Firma zeichnet sich durch mehrere gute Produkte/Standbeine aus. Sie ist dadurch stabiler gegen Einflüsse von außen aufgestellt.
Dies gilbt ebenso für den Charakter einer Stadt. Nicht nur die Fachleute sind sich darüber einig, dass die gesunde Durchmischung von dicht bebauten Flächen und weniger stark genutzten Bereichen ein Garant für eine attraktive Stadt ist. Großstadtreviere sollen neben dörflichen Bereichen vorkommen. So können alle Interessenlagen der Bevölkerung abgedeckt werden.
In Leverkusen wurden die einzelnen Charaktere der Ortsteile über die letzten Jahrzehnte gepflegt und beibehalten. Die heutigen Bewohner sind aus Interesse an dem Charakter des Ortsteiles dort hin gezogen. So auch die Bewohner von Bergisch-Neukirchen. Der vorhandene „Dorfcharakter" macht einen großen Teil der Anziehungskraft von Bergisch Neukirchen aus. Hier gibt es viele kleine Siedlungsbereiche mit Gärten. Wichtig ist die Auflockerung und Gliederung der Bebauung durch gewachsene Grünzüge.
Die Bebauung im geplanten Ausmaß würde das attraktive Dorfbild endgültig erheblich stören.
Zudem haben Befragungen ergeben, dass das jetzige Einkaufsangebot als völlig ausreichend angesehen wird. Aus jeder Familie ist jemand täglich oder mindestens mehrfach in der Woche in Opladen, wo es genügend große Supermärkte gibt. Für die weniger mobilen Einwohner gibt es bereits heute – und sicher auch auf Dauer – ein völlig ausreichendes Angebot. Hier gibt es auch im Bereich der Direktvermarktung durch die ansässigen Landwirte noch ein interessantes wirtschaftliches Entwicklungspotential.
Wir halten es für sehr viel sinnvoller, das eventuell noch verbleibende „Versorgungs-defizit" (was von den Anwohnern bisher nicht bemerkt werden kann) durch mehrere lokale Versorger zu decken, als durch eine kurzfristige Gewinnmaximierung eines Supermarkt-besitzers langfristig den Charakter von Bergisch-Neukirchen zu zerstören. Zu den negativen Auswirkungen auf die Natur haben wir bereits oben Stellung genommen.

Zusammenfassend gesagt, sprechen sich die Leverkusener Naturschutzverbände NABU, BUND und LNU hiermit entschieden gegen den geplanten Neubau eines Supermarktes an der Wuppertalstraße in Bergisch-Neukirchen aus.
Wir bitten im Gegenteil darum – im Sinne der positiven Entwicklung in unserer Stadt – eine neue umfangreiche Planung für mehr Natur und für mehr „Wohlfühlcharakter" in Leverkusen zu beginnen. Nur so kann die Verschlechterung des Stadtbildes, die in den letzten Jahren schleichend, aber konstant erfolgte, gestoppt werden und es können die positiven Seiten unserer Kommune gefördert werden. Nur solch eine weitsichtige Planung würde unsere unabdingbar notwendigen Klimaschutzbemühungen deutlich fördern und auch eine auf Dauer angelegte Garantie für eine stabile Bevölkerungsstruktur bilden.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1) Flächenverbrauch:

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:

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

a) Zum Standort Burscheider Straße gab es konkrete Planüberlegungen. Diese sahen aufgrund der Hanglage einen aufgeständerten Baukörper mit Flachdach, der sich zur Burscheider Straße eingeschossig, zur Talseite zweigeschossig darstellt, vor. 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.
Das geplante Vorhaben lag zu ca. 60 % innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebietsfläche (MI) und der vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Ein erheblicher Gebäudeteil und die talwärts gelegene Tiefgaragenzufahrt und LKW-Umfahrt überschritt die Mischgebietsfläche und Abgrenzung des Nahversorgungszentrum und ragte 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 Landschaftbild dar.
Weiterhin konnten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (Burscheider Straße: 12800 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 des vorhandenen Ortsteils sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen an diesem Standort nicht in dem Maß erreicht werden kann, wie am nunmehr gewählten Standort Wuppertalstraße.

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

- Die Bruttogrundfläche des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes beträgt ca. 600 m². Nach eindeutiger Auffassung des Betreibers aber auch der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WFL) und anderer Fachleute aus dem Bereich Handel verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft heutzutage eine ebenerdige Verkaufsfläche von mindestens 1200 m². 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.

Bei dem weiter verfolgten Standort Wuppertalstraße handelt es sich um einen Landschaftsraum bzw. eine Grünfläche, die bislang nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen ist. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Hinweise auf Ausschlusskriterien gegeben sind, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen.
Daher wurden nach sorgfältiger/gerechter Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die Alternativen verworfen und dem neuen Standort „Wuppertalstraße“ der Vorzug gegeben. Der Eingriff in den Freiraum wurde zugunsten der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen, der verkehrstechnisch günstigeren Lage, der durch die Zentralität zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel und aufgrund der relativ harmonischen Einfügung des Gebäudekomplexes in das dörfliche Umfeld als vertretbar angesehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann planerisch bewältigt werden.
Daher ist unter Berücksichtigung 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 als vertretbar zu betrachten.

Zu 2) und 3) Schädigung der Artenvielfalt und Zerstörung des Biotopverbundes:

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 ist im Plangebiet das Vorhandensein planungsrelevanter Arten möglich, aber 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 negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.
Um diese Einschätzung noch besser abzusichern, wurden auf einer größeren Fläche am 30.6. und 1.7.2014 vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Sven Peuker, Leverkusen im Rahmen von Tag- und Nachtbegehungen ergänzende Kartierarbeiten bzw. 'Art für Art-Protokolle' vorgenommen und die jeweilige Betroffenheit für die planungsrelevanten Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ermittelt. Auch der Abschlussbericht zu diesen Erhebungen kommt zu dem Ergebnis, dass zwar gewisse Beeinträchtigungen (teilweiser Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust) gegeben sind, aber unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können.
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.
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: Frischluftherkunfts- 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.
Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischluftherkunfts- 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 Bebauungskonzept 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 Wärmelast darstellen. Insbesondere die Baumpflanzungen tragen teilweise sogar zur Kaltluftentstehung bei.

Zu 4) Änderung des Stadtbildes:

Während die Bebauung entlang der Burscheider Straße sich relativ geschlossen darstellt, prägen im Bereich der Wuppertalstraße vorwiegend Solitäre das Stadtbild. Der historische Ortskern entlang der Burscheider Straße ist geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken.

Darauf nimmt der neue Baukörper Bezug. Der neue Markt wird so auf dem Grundstück platziert, dass er sich stadtgestalterisch einfügt. Die Vorderseite hebt sich eingeschossig aus dem Gelände heraus und ist von einer davor befindlichen Stellplatzanlage gut erreichbar. Die Rückseite des Baukörpers verschwindet aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig im Gelände. Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhenniveau 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.

Dieser differenzierte Baukörper wird durch überbaubare Flächen und Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dachform und –neigung im Bebauungsplan festgeschrieben. Werbeanlagen werden über eine Festsetzung so eingeschränkt, dass sie sich dem Bauvorhaben unterordnen und keine störende Wirkung von ihnen auf das Stadtbild ausgeht.

Denkmalschutz
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 Ensembles ist das eingetragene Baudenkmal, Burscheider Straße 103, welches ca. 50 m südlich vom Plangebiet entfernt liegt. Für dieses greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.
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 Vollsortimenter in das auch durch ein Denkmal (Burscheider Straße 103) geprägte Umfeld sichergestellt werden.

Einzelhandel:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch 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.

Zu „Zusammenfassung“:

Grundsätzlich ist die Bebaubarkeit außerhalb des Plangebietes nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Der Rat der Stadt Leverkusen als Träger der Planungshoheit hat in seinen Beratungen eindeutig signalisiert, den grünen Charakter von Bergisch Neukirchen langfristig zu erhalten. Es ist vorgesehen, die für das Vorhaben notwendige Wandlung der Grünfläche in Baufläche durch die Rücknahme anderer Bauflächen in Bergisch Neukirchen im Flächennutzungsplan zu kompensieren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

I / B 2: Schreiben des Amtes für Bodendenkmalpflege vom 13.12.2011

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

LVR
Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
19.12.2011 09:58
Abt. | Az.

Datum und Zeichen bitte stets angeben

13.12.2011
333.45-81.1a/11-002

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

1. 6[illegible] → 6[illegible]
2. 6[illegible]

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße"
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Belange der Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken und Anregungen werden deshalb im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht. Ich möchte Sie jedoch bitten, in den Planungsunterlagen an geeigneter Stelle auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW; Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Semrau
(Semrau)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der gewünschte Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 3: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 19.12.2011

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am.
23.12.2011 08:30
Abt. | Az.

Datum und Zeichen bitte stets angeben

19.12.2011
11-19166-W

Dipl.-Ing. Heinrich Walgern
Tel 02234 9854-554
Fax 0221 8284-1994
heinrich.walgern@lvr.de

Bauleitplanung
- **Bebauungsplan V 19/II** "Supermarkt Bergisch Neukirchen"
- **Flächennutzungsplan, 2. Änderung**: „Teilbereich Wuppertalstraße"

Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
Bezug: Ihr Schr. v. 25.11.2011 (610-V 19/I-ste)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch Ihre Planungen sind denkmalpflegerische Belange betroffen. Der historische Stadtkern von Bergisch Neukirchen ist ein historisches städtebauliches Ensemble, das einen Denkmalbereich nach § 2 (3) DSchG bildet. Ein entsprechendes Gutachten Ihrer Unteren Denkmalbehörde liegt Ihnen seit Jahren vor. Das bauliche Ensemble von Fachwerkhäusern um die evangelische Kirche und längs der Burscheider Straße wird von ehemals gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Grünflächen gerahmt, die ebenfalls wichtige Teile des Denkmalbereichs sind. Einen solchen Grünbereich stellt die zur Bebauung vorgesehene Fläche östlich der Wuppertalstraße dar. Die topographische Lage, gestreckt auf einem Höhenrücken zwischen zwei Bachtälern, stellt gegenüber anderen bergischen Städten, Dörfern und Weilern eine Besonderheit Bergisch Neukirchens dar. Aus diesen Gründen sind sowohl denkmalpflegerische Belange als auch Belange eines erhaltenswerten Ortsteils von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB betroffen, sodass von einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB nicht gesprochen werden kann.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erhebt daher Bedenken gegen die Planungen und regt an, im Flächennutzungsplan die Darstellung als „Landwirtschaftliche Fläche" beizubehalten und vom Bebauungsplanverfahren abzusehen. Der Denkmalbereich ist dagegen möglichst umgehend durch Satzung nach §§ 5, 6 DSchG zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Walgern
Dipl.-Ing. Heinrich Walgern

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – als Denkmalbereich nach § 2 (3) Denkmalschutzgesetz – DSchG – bewerteten Bereich handelt es sich um den historischen 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. Hinzu kommen die anschließenden Grünflächen. Eine Denkmalbereichssatzung liegt für diesen Bereich jedoch nicht vor und wird auch nicht für erforderlich erachtet. Es liegt auch das vom LVR – Amt für Denkmalpflege – erwähnte Gutachten weder bei der Unteren Denkmalbehörde noch beim LVR – Amt für Denkmalpflege – vor. Insofern ist der Hinweis auf ein Gutachten hinsichtlich eines Denkmalbereichs nach § 2 (3) DSchG falsch.

Das Plangebiet liegt ca. 200 m vom historischen Zentrum entfernt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler Burscheider Straße 103, 105, 109 und 111. Für diese greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG. Dieses Ensemble aus Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken.

Das Bebauungskonzept greift diese Struktur auf, indem die Dachfläche des Marktes, der überwiegend im Gelände verschwindet, mit drei Gebäuden bebaut wird, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen.

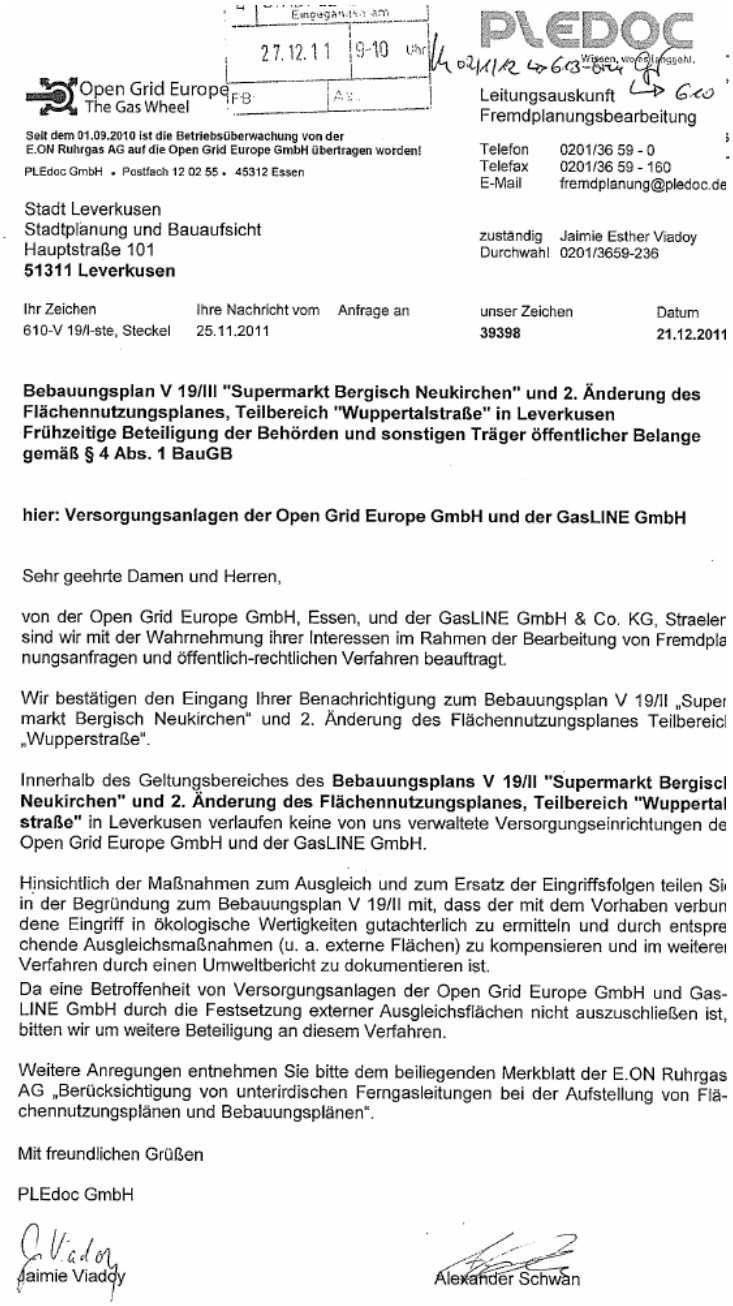
Im Bereich der Wuppertalstraße ist aufgrund der Entfernung und der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Geländeveränderungen (Aufschüttung Wuppertalstraße etc.) und Neubaumaßnahmen ein direkter Zusammenhang mit dem potentiellen Denkmalbereich nicht mehr erkennbar.

Zusammen mit der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens und den Vorzügen bzgl. der Stärkung der Nahversorgung und grundsätzlich dem Erhalt der Ortslage ist damit die Realisierung des Vorhabens vertretbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

I / B 4: Schreiben der PLEDOC vom 21.12.2011



Eingegangen am
27.12.11 9-10 Uhr
FB: Az.:

Open Grid Europe
The Gas Wheel

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Seit dem 01.09.2010 ist die Betriebsüberwachung von der E.ON Ruhrgas AG auf die Open Grid Europe GmbH übertragen worden!

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

zuständig Jaimie Esther Viadoy
Durchwahl 0201/3659-236

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610-V 19/I-ste, Steckel	25.11.2011		**39398**	**21.12.2011**

Bebauungsplan V 19/III "Supermarkt Bergisch Neukirchen" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich "Wuppertalstraße" in Leverkusen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH und der GasLINE GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straeler sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdpla nungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung zum Bebauungsplan V 19/II „Super markt Bergisch Neukirchen" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereicl „Wupperstraße".

Innerhalb des Geltungsbereiches des **Bebauungsplans V 19/II "Supermarkt Bergiscl Neukirchen" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich "Wuppertal straße"** in Leverkusen verlaufen keine von uns verwaltete Versorgungseinrichtungen de Open Grid Europe GmbH und der GasLINE GmbH.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Si in der Begründung zum Bebauungsplan V 19/II mit, dass der mit dem Vorhaben verbun dene Eingriff in ökologische Wertigkeiten gutachterlich zu ermitteln und durch entspre chende Ausgleichsmaßnahmen (u. a. externe Flächen) zu kompensieren und im weiterer Verfahren durch einen Umweltbericht zu dokumentieren ist.
Da eine Betroffenheit von Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH und Gas-LINE GmbH durch die Festsetzung externer Ausgleichsflächen nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flä-chennutzungsplänen und Bebauungsplänen".

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Jaimie Viaddy

Alexander Schwan

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die PLEDOC wurde wie gewünscht am weiteren Verfahren beteiligt.
Die Maßnahmen für Natur und Umwelt im näheren Umfeld des Plangebietes werden durch den Investor umgesetzt.
Die externen Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen östlich des Plangebietes (Gemarkung Bergisch Neukirchen Flur 10, Flurstücke 691 und 695, Flur 9, Flurstück 83 und Teilflächen der Flurstücke 71, 395, 398, 399) umgesetzt.
Eine Betroffenheit von Versorgungsanlagen der Open Grid Europe ist nicht gegeben. Gleichwohl ist die PLEDOC vor Umsetzung der Maßnahmen zu informieren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 5: Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW vom 22.12.2011

Steckel, Henriette

Von: Jandel, Ursula [Ursula.Jandel@LWK.NRW.DE]
Gesendet: Donnerstag, 22. Dezember 2011 17:39
An: Steckel, Henriette
Betreff: Bebauungsplan V 19/II "Supermarkt Bergisch Neukirchen; 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereiche Wuppertalstraße

Sehr geehrte Frau Steckel,

für die vorgesehene Umweltprüfung haben wir z. Zt. keine abwägungsrelevaten Anregungen oder Informationen.
Gegebenenfalls werden wir uns als Träger landwirtschaftlicher Belange zu der beabsichtigten o.g. Planung im weiteren Verfahren dazu äußern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Ursula Jandel

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstellen Oberbergischer Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis und Mettmann

Bahnhofstr. 9
51789 Lindlar
Telefon: 02266 47999-109
Fax: 02266 47999-100
E-Mail: ursula.jandel@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Landwirtschaftskammer NRW wurde wie gewünscht am weiteren Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 6: Schreiben der technischen Betriebe Leverkusen vom 07.12.2011

663.1-ka
Matthias Karren
☎ 6653

07.12.2011

613

Bebauungsplan Nr. V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“
und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstr.“
- Schreiben 610-V 19/ste vom 25.11.2011

Aus entwässerungstechnischer Sicht nehmen die TBL im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des o.a. B-Planes wie folgt Stellung:

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Wuppertalstr., in der eine Mischwasserkanalisation verläuft, die für diese und auch weitere Bauerwartung nicht ausgelegt ist. Sie ist folglich als nur bedingt leistungsfähig anzusehen; weiteres Niederschlagswasser aus abflusswirksamen Flächen kann ohne ergänzende Anlagen der Retention hieran nicht angeschlossen werden.

Ohnehin besteht gem. § 51a Abs. 1 Satz 1 LWG NRW für diese Fallkonstellation (Erstbebauung, Mischwassersystem) die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sodass diese bei Vorlage der Voraussetzungen auch uneingeschränkt betrieben werden sollte. Bezüglich der Eignung des Untergrundes ist seitens 613 im Rahmen der Ermittlungspflichten ein hydrogeologisches Gutachtungen zu beauftragen, aus dem entnommen werden kann, unter welchen Voraussetzungen dauerhaft ohne Beeinträchtigung Dritter eine Versickerung betrieben werden kann.
Weist das Gutachten eine gemeinwohlverträgliche Versickerungsfähigkeit aus, so ist neben der planungsrechtlichen Festsetzung auch der Grundstückszuschnitt bzw. die unbebaubare Freifläche auf den Flächenbedarf der Versickerungsanlage unter Einbezug der notwendigen Abstandsflächen auszurichten.

Wenn für die auf dem Grundstück eine gemeinwohlverträgliche Versickerung vor Ort mit schadloser Ableitung des Niederschlagswassers (NSW) nachgewiesen werden kann, wird seitens der TBL auch ein entsprechender (Teil-) Verzicht auf die Überlassung des NSW ausgegeben.

Der Anschluss des auf dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist gesichert.

Hinweis:

Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Erhalt des Durchlasses in der Wuppertalstr. ist 32 in Verbindung mit 660 zu hören.

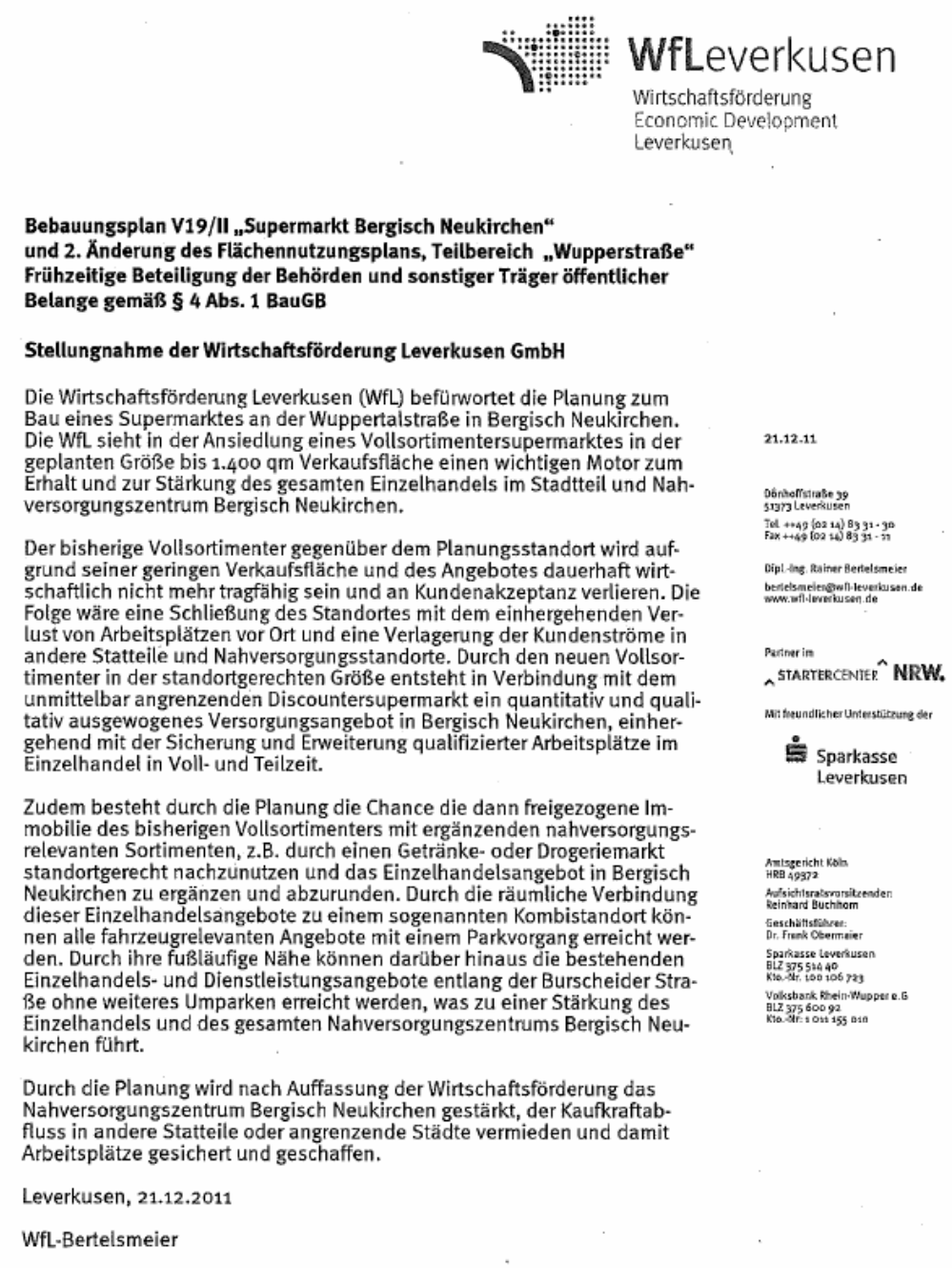
Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch hydrologische Untersuchungen des Ingenieurbüro Müller (Hilden) nachgewiesen. Zur Sicherstellung des geplanten Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes wird eine Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers in den Plan aufgenommen. Zusätzlich werden Vorgaben für Dachbegrünungen gemacht. Der Antrag auf Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser wurde zwischenzeitlich gestellt und genehmigt. Weiterhin wurde festgestellt, dass der vermutete Durchlass in der Wuppertalstraße nicht durchgeht, sondern im Kanalnetz endet. Insofern wurde die Idee der Umnutzung als „Querungshilfe“ für Kleintiere nicht weiterverfolgt. Da der Durchlass auch im Rahmen der Entwässerung des Neubauvorhabens keine Funktion hat, soll er in Abstimmung mit der TBL in diesem Zuge geschlossen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 7: Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen vom 21.12.2011



WfLeverkusen
Wirtschaftsförderung
Economic Development
Leverkusen

Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ und 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich „Wupperstraße“ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) befürwortet die Planung zum Bau eines Supermarktes an der Wuppertalstraße in Bergisch Neukirchen. Die WfL sieht in der Ansiedlung eines Vollsortimentersupermarktes in der geplanten Größe bis 1.400 qm Verkaufsfläche einen wichtigen Motor zum Erhalt und zur Stärkung des gesamten Einzelhandels im Stadtteil und Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen.

Der bisherige Vollsortimenter gegenüber dem Planungsstandort wird aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche und des Angebotes dauerhaft wirtschaftlich nicht mehr tragfähig sein und an Kundenakzeptanz verlieren. Die Folge wäre eine Schließung des Standortes mit dem einhergehenden Verlust von Arbeitsplätzen vor Ort und eine Verlagerung der Kundenströme in andere Statteile und Nahversorgungsstandorte. Durch den neuen Vollsortimenter in der standortgerechten Größe entsteht in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden Discountersupermarkt ein quantitativ und qualitativ ausgewogenes Versorgungsangebot in Bergisch Neukirchen, einhergehend mit der Sicherung und Erweiterung qualifizierter Arbeitsplätze im Einzelhandel in Voll- und Teilzeit.

Zudem besteht durch die Planung die Chance die dann freigezogene Immobilie des bisherigen Vollsortimenters mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten, z.B. durch einen Getränke- oder Drogeriemarkt standortgerecht nachzunutzen und das Einzelhandelsangebot in Bergisch Neukirchen zu ergänzen und abzurunden. Durch die räumliche Verbindung dieser Einzelhandelsangebote zu einem sogenannten Kombistandort können alle fahrzeugrelevanten Angebote mit einem Parkvorgang erreicht werden. Durch ihre fußläufige Nähe können darüber hinaus die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Burscheider Straße ohne weiteres Umparken erreicht werden, was zu einer Stärkung des Einzelhandels und des gesamten Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen führt.

Durch die Planung wird nach Auffassung der Wirtschaftsförderung das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen gestärkt, der Kaufkraftabfluss in andere Statteile oder angrenzende Städte vermieden und damit Arbeitsplätze gesichert und geschaffen.

Leverkusen, 21.12.2011

WfL-Bertelsmeier

21.12.11

Dönhoffstraße 39
51373 Leverkusen
Tel. ++49 (02 14) 83 31 - 30
Fax ++49 (02 14) 83 31 - 11

Dipl.-Ing. Rainer Bertelsmeier
bertelsmeier@wfl-leverkusen.de
www.wfl-leverkusen.de

Partner im
STARTERCENTER NRW.

Mit freundlicher Unterstützung der
Sparkasse Leverkusen

Amtsgericht Köln
HRB 49972
Aufsichtsratsvorsitzender:
Reinhard Buchhorn
Geschäftsführer:
Dr. Frank Obermeier
Sparkasse Leverkusen
BLZ 375 514 40
Kto.-Nr. 100 106 723
Volksbank Rhein-Wupper e.G.
BLZ 375 600 92
Kto.-Nr. 1 055 155 010

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis an den Investor und Eigentümer der freiwerdenden Immobilie weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 8: Schreiben der Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 08.12.2011

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Ordnungsamt
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Datum 08.12.2011
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-46/11/
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
lars.mandelkow@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Ihr Schreiben vom 25.11.2011, Az.: 610-V 19/I-ste

Die Auswertung des o.g Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite *www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html*

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der gewünschte Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 9: Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 25.11.2011

IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln

IHK Köln | Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610-V 19/I-ste | 25.11.2011

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
02171 4908-903 | 02171 4908-909

Datum
30. Dezember 2011

Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße"
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende Planung sieht den Neubau des bestehenden Vollsortimenters an der Wuppertalstraße auf der Freifläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite vor, um ein langfristiges Bestehen an diesem Standort zu gewährleisten. Dadurch wird das gesamte Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen in seiner Funktion gestärkt, gesichert und weiterentwickelt. Daher begrüßen wir grundsätzlich die Planung am vorgesehenen Standort innerhalb des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das Plangebiet leicht über die Grenzen des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen, das im vom Rat der Stadt beschlossenen Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen abgegrenzt wurde, hinausragt. Da es sich im Nahversorgungskonzept um eine „annähernd parzellenscharfe Abgrenzung" der Nahversorgungszentren handelt, ist aus unserer Sicht die geringfügige Überschreitung der Begrenzung vertretbar. Allerdings sollte eine der Planung entsprechende Anpassung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen im Nahversorgungskonzept erfolgen.

Da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb wie der geplante Vollsortimenter nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist, ist für die vorliegende Planung die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Weiter ist hierzu nachzuweisen, dass negativen Auswirkungen auf andere zentralen Versorgungsbereiche innerhalb Leverkusens und der benachbarten Kommunen auszuschließen sind. Auch ist eine der Nahversorgung Bergisch Neukirchen angepasste Betriebsgröße vorzusehen. Wir regen daher an, eine gutachterlich vertretbare maximale Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen, um so das Beeinträchtigungs- sowie das Kongruenzgebot angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent I Leiter Standortpolitik
Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anpassung des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen im Nahversorgungskonzept soll im Rahmen der nächsten Änderung erfolgen. 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. Um die Einhaltung der Ergebnisse sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan eine maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.

I / B 10: Schreiben des Polizeipräsidium Köln vom 19.12.2011

STADT LEVERKUSEN
27.12.11 11-12 Uhr
FB

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
z.Hd. Frau Steckel
Postfach 101140

51311 Leverkusen

Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Telefon: 0221 / 229-0
Telefax: 0221 / 229-2002

Dienststelle:	KK 61
Anschrift:	Walter-Pauli-Ring 2-6
E-Mail:	Knut.Samsel@polizei.nrw.de
Sachbearbeitung:	KHK Samsel
Zimmer:	2.757
Durchwahl:	0221-229-8941
Telefax:	8612
Internet:	www.polizei.nrw.de/koeln

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (bitte immer angeben)	Datum
610-V 19/I-ste v. 25.11.2011	1338/11/KK61/Sa.	19.12.2011

I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"**

II **Bezug: Ihr Schreiben vom 25.11.2011**

Sehr geehrte Frau Steckel,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen keine Bedenken.

Wir weisen auf unser kostenloses Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie den Vorhabenträger (Fa. Peters) frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden.

Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der „Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Köln" 0221 – 229 - 8008 oder 8941 (Unterzeichner) ist erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der gewünschte Hinweis wurde an den Investor weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird gefolgt.