II / A 8: Dorothee Wächter-Morgenstern, Am Wasserturm 17 B, 51379 Leverkusen

Dorothee Wächter-Morgenstern
Rainer Morgenstern
Am Wasserturm 17 B
51379 Leverkusen

Leverkusen, den 29.05.2013
Tel. (0 21 71) 3 32 79

Wächter-Morgenstern • Am Wasserturm 17 b • 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Oberbürgermeister Fachbereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Betrifft:
Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen".

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir lehnen die Änderung des genannten Teilbereiches im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan „Supermarkt Bergisch Neukirchen" ab.

Gründe:

1.) Dem in § 1a (6) Ziffer 4. Baugesetzbuch gebotenen Grundsatz der **Abwägung und Entwicklung von Alternativen zur Vermeidung des baulichen Eingriffs in die Landschaft** ist nicht entsprochen worden.
Bau- Naturschutz- und Umweltgesetze schreiben vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. An dieser Stelle sei auch an die „Sozialverpflichtung des Eigentums" erinnert, die in unserem Grundgesetz postuliert ist.
Zu diesem Zweck sind die Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen.

2.) Hierzu sieht der § 1 (7) aaO. eine Abwägung zur Vermeidung der Maßnahme vor.
In der genannten Vorlage fehlen ausreichende Hinweise hierauf. Nicht einmal ein Negativattest ist enthalten. Folgerichtig fehlt es auch an deren in § 3 (1) aaO. vorgeschriebenen Veröffentlichung.
Sämtliche Bauplanungen, die eine Berücksichtigung dieser Umstände vereiteln oder Umstände beeinflussen und beseitigen können, sind unzulässig und einzustellen.

3.) Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch fehlt es bereits an einem Bauleitplan, der die geplante Maßnahme als eine solche darstellt und begründet, die **für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.**

4.) Die Planung bringt weder den in Abs. (5) aaO. geforderten sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden **Einklang auch künftiger Generationen**, noch dient sie dem **Wohl der Allgemeinheit** oder wär gar sozial gerecht.

Ferner soll die Maßnahme eine **menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln sowie Klimaschutz und Klimaanpassung fördern**.
Hier geschieht das Gegenteil, wie auch in folgendem Punkt.

Es ist **städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild** bauaktuell zu erhalten und zu entwickeln.
Im Abs. (6) Ziffern 1. – 12. aaO. ist erläutert, was hierunter im Einzelnen und im Besonderen zu verstehen ist.
Hierzu fehlen meist Angaben in den Plänen und Beschreibungen. Begründungen und Anhaltspunkte die auch diesbezüglich eine Abwägung und Prüfung erahnen lassen könnten, gänzlich.

5.) In Ziffer 7. ist der **Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege** mit sehr vielen Beispielen hervorgehoben.
Diesen Aspekten widmet der § 1a aaO. ein besonderes Augenmerk und Gewicht.

6.) Alles in allem bleibt festzuhalten, dass im Sinne der §§ 1 und 1a Baugesetzbuch dem gebotenen Grundsatz der „gerechten Abwägung" weder Alternativen entwickelt und abgewägt noch dargestellt und begründet sowie bekannt gemacht worden sind.
Solche gibt es jedoch in mehrfacher Hinsicht:

a) die Optimierung des bisherigen Supermarktes auf der gegenüber liegenden Seite vom Planungsgelände,
b) die Nutzung einer auch bisher gewerblich genutzten Fläche an der Burscheider Straße (ehemalige Gärtnerei).

Das Vorhaben stellt allein schon aus diesen Gründen einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Mit der Umsetzung des Bauvorhabens würde aber auch zusätzlich gegen nahezu alle vorgenannten Planungsgrundsätze verstoßen werden.

7.) Mit der Bebauung erhielte das angrenzende Gelände in allen Richtungen absehbar die Qualität einer Fläche im „Innenbereich" und damit eine leichtere Zugänglichkeit für weitere Bebauungen. Zudem sind so Präzedenzfälle geschaffen.

Mit dieser Entwicklung wären letzte Bereiche einer Siedlung um ihren urbanen und dörflichen Charakter und Charme gebracht.
8.) Ohne Not wären Lebensqualitäten und Strukturen der Bevölkerung sowie intakte Natur mit einem Busch- und alten, für das Bergische Land typischen Obstbaumbestand neben landwirtschaftlichen und gärtnerisch genutzten Grünflächen geopfert.
9.) Frischluftaustausch durch das bedrohte Tal mit seiner Fortsetzung in südwestlicher Richtung, Opladen, Bürrig und Wiesdorf, wären endgültig zerstört.

Eine solch fehlgeleitete, lediglich wirtschaftlichen Interessen folgende Städtebau- und Siedlungspolitik muss beendet werden.

Die Zersiedelung unserer Landschaft und Versiegelung der Böden ist bereits weit fortgeschritten.

Natur und Umwelt geht der Atem aus. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden immer knapper. Dies gilt verschärft für städtisch geprägte Gebietskörperschaften in ihrem Trend, immer weiter zusammen zu wachsen.
Eine insgesamt ungesunde Entwicklung, die den vorstehend genannten Zielen unserer Siedlungspolitik entgegen steht und uns die Luft zu Leben nimmt.

Der Preis für einen „etwas" größeren Supermarkt an der Wuppertalstraße im Gegensatz zu den Möglichkeiten an der Burscheider Straße „alte Gärtnerei" oder auf anderen, weniger sensiblen Flächen, ist entschieden zu hoch.

Bei vernünftiger und gerechter Abwägung der Möglichkeiten kommen wir genau zu diesem Ergebnis.

Zur Unterstützung unserer Bedenken und Anregungen sowie zur Förderung eines Gewissens auf Seiten der Entscheidungsträger, beziehen wir uns ebenfalls auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothee Wächter

(Dorothee Wächter-Morgenstern)

Rainer Morgenstern

(Rainer Morgenstern)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

2.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme C

3.) Zur Klärung und sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 19/II „ Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durchgeführt.

4.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

5.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme C

6.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

7.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

8.) Auswirkungen auf Schutzgut Grün und Landschaft, siehe Stellungnahme V

9.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 9: Heinrich Wirtz, Burscheider Straße 111 und 113, 51381 Leverkusen

Heinrich Wirtz
Burscheider Straße 111 und 113
51381 Leverkusen - Bergisch Neukirchen

Heinrich Wirtz, Burscheider Str. 111, 51381 Leverkusen

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Elberfelder Haus, Hauptstraße 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen" an der Wuppertalstraße

Sehr geehrte Damen und Herren, 6. Juni 2013

1.) als Eigentümer der beiden zusammengehörigen Flurstücke Nr. 576 und Nr. 575 würde das geplante Vorhaben-Grundstück auf einer Länge von ca. 45 m direkt an mein Grundstück angrenzen. Die Gesamtfläche meines Grundstücks beträgt rund 2.000 qm. Es befinden sich darauf zwei Hauptgebäude als auch Nebengebäude. Die Hauptgebäude - ein zweigeschossiges Fachwerk-Denkmalobjekt und ein altes Steinhaus - werden für Wohnzwecke und zwei kleine Verkaufsgeschäfte genutzt; die Nebengebäude als Hühnerstall und als Scheune. Das letzte Nebengebäude bildet bei einer dort befindlichen Grundstückstiefe von circa 40 Metern auch die ungefähre Grenze für die Zulässigkeit weitere Gebäude. Die Gesamttiefe meines Grundstücks beträgt 90 Meter, so dass verbleibend circa 50 Meter Grundstückstiefe dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen sind (hier eine Obstwiese).

2.) Durch das Supermarkt-Vorhaben wird mein Grundstück erheblichen städtebaulichen Spannungen, negativen, nicht zumutbaren Folgewirkungen ausgesetzt sein; Folgewirkungen, die aufgrund einer grundsätzlich falschen Standortentscheidung bei gleichzeitigem Vorhandensein guter Alternativ-Standorte vermeidbar sind. Der Immissionsschutz ist in keiner Weise ausreichend und beeinträchtigt die Wohn- und Freiraumqualitäten meines Grundstücks in übermäßiger Weise.

Als Folge- und Negativwirkungen müssen u.a. benannt werden:

3.)
- Die durch das geplante Vorhaben verursachten Emissionen und Immissionen sind derart hoch, dass gesunde Wohnverhältnisse auch auf meinem Grundstück nicht mehr gewährleistet werden können. Dabei lassen sich die Konflikte auch über nachfolgende Baugenehmigungsverfahren nicht mehr bewältigen. Die notwendigen Abstände zwischen emissionsverursachender Nutzung und den bestehenden Wohnfunktionen werden nicht eingehalten. Insoweit widerspricht die Planung nicht nur dem städtebaulichen Gebot der Konfliktbewältigung, sondern vor allen Dingen auch dem Vermeidungsgebot. In den Emissions- und Immissions-Prognosen werden die realen, erheblichen Belastungen auch durch die künftigen Ziel- und Quellverkehre, Parksuchverkehre, Be- und Entladevorgänge in keinerlei Weise adäquat wiedergegeben.

4.) - Die Anzahl der wirklich notwendigen Stellplätze spiegelt sich nicht in entsprechenden städtebaulichen Festsetzungen bzw. entsprechend konkret fixierten Stellplatzflächen wieder. Vielmehr machen es die Flächengrößen des geplanten Supermarktes, der Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten erforderlich, weitere Stellplätze entweder in Tiefgaragen, auf benachbarten Grundstücken oder sonstigen Flächen auszuweisen. Diese Stellplatzflächen allerdings sind verbindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen nicht zu entnehmen.

5.) - Ein Supermarkt mit über 1.400 qm Verkaufsflächen wäre in einem herkömmlichen Mischgebiet städtebaulich nicht zulässig. Von daher ist auch nicht nachzuvollziehen, wie ein derartiges Vorhaben unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet hinzukommend besonderer kleinmaßstäblicher, denkmalbestimmter Prägung zulässig sein soll. Und dies zudem sich der Vorhaben-Standort auch noch auf den Außenbereichsflächen eines gegen Störungen und weitere Bebauungen sehr empfindlichen innerörtlichen Grünzuges befindet.

6.) - Überbauung einer naturräumlich und ökologisch wertvollen Grünzug-Fläche im bisherigen Außenbereich (innerörtlicher Grünzug; siehe auch die Beschreibungen des derzeit gültigen Landschaftsplans Leverkusen). Die im Baugesetzbuch niedergelegten Grundsätze einer „Innenentwicklung", „Wiedernutzbarmachung von Flächen" sowie der geforderte „sparsame Umgang mit Grund und Boden" (siehe § 1 a Abs. 2 BauBG) finden hier keine Berücksichtigung.

7.) - Forcierte Förderung einer weiteren Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen bis hin zu einer langfristigen Umwidmung von über 70.000 qm Grünzugfläche in bebaubare Flächen (entsprechender Verlust an Mutterböden, Grundwasseranreicherungsfunktionen, Flora und Fauna)

8.) - Minimierung bislang ausgleichender klimatischer Wirkungen (Verminderung von Flächen zur Frischluftentstehung; Kaltluftstaus u.a. auch auf meinem Grundstück durch vorgelagerte abriegelnde Bebauung und künstliche Verfüllung der Rinnenlage)

9.) - Unmaßstäblicher, überproportionierte Baukörper sowie extensive Stellplatzflächen, der sich nicht in die gewachsenen Orts- und Landschaftsbildstrukturen einfügen und die vorhandene Topografie massiv überformen (vgl. a. ortstypisch kleinteilige Fachwerkgebäude mit dahinter befindlichen prägenden Obstwiesen). Insbesondere auch von der Talperspektive meines Grundstückes aus betrachtet würde der neue Supermarkt als massiger Fremdkörper wirken (Absolute Höhe von 16 Metern bzw. adäquat knapp 6 herkömmlichen Vollgeschossen über dem vorhandenen Gelände).

10.) - Auf die Belange der Denkmalpflege werden hier in keinerlei Weise angemessen berücksichtigt. Der Standortbereich ist - einschließlich der weiteren Umgebung und auch meines Grundstückes - durch vielzählige Fachwerk-Denkmale geprägt (s.a. Plan 4 Nachrichtliche Übernahmen - Denkmalschutz des Flächennutzungsplans Leverkusen). Im bestehenden Flächennutzungsplan niedergelegtes Ziel der Denkmalpflege ist es, die Fläche des geplanten Supermarktes stattdessen als Freifläche eines „Flächigen Denkmals gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz / Denkmalbereich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz" zu erhalten bzw. fortzuentwickeln. Dies gilt gleichermaßen für die daran anschließenden Grünzug-Flächen in Richtung der Hüscheider Gärten. Durch die Supermarkt-Planung wird diese Zielvorstellung konterkariert. Auf eine Prüfung der Vereinbarkeit mit den Belangen der Denkmalpflege im Sinne von § 9 Denkmalschutzgesetz wurde hier offenbar verzichtet; dies mit zu erwartenden Entwertungen der Denkmalobjekte einschließlich ihrer nichtbaulichen Umfelder. Auch ich habe in den zurückliegenden Jahren in enger Absprache mit der Denkmalpflege erhebliche Mittel in mein Denkmal investiert. Diese Investitionen wurden vor allem in Hinblick auf einen Erhalt der „Wohn- und Freiraumqualitäten" getätigt. Dabei vertraute ich auf die Aussagen der örtlichen Denkmalpflege und die planerischen

Grundsatzentscheidungen der Stadt Leverkusen (s.a. Flächennutzungsplanung der Stadt Leverkusen).

11.) - Negative Beeinträchtigung der Vielfalt gewachsener Einzelhandelsstrukturen durch Förderung von Leerständen und ökonomischen Abwärtsspiralen infolge einseitig forcierter Zentralisierungen

In der Summe stehen diese Negativwirkungen in keinerlei angemessenem Verhältnis zu den vermeintlich erhofften Positivwirkungen.

12.) Das vorstehende Außenbereichs-Vorhaben muss vollständig abgelehnt werden. Es widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sowie dem Sinn der Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. In planungs- und umweltrechtlicher Hinsicht ist der Supermarkt deshalb nicht zulässig.

13.) Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es weitere geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. So wurde zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen „Alten Gärtnerei Zeidler" an der Burscheider Straße (einschließlich weiterer Alternativstandorte) leider schon im Vorfeld des formellen Bürgerbeteiligungsverfahrens vorzeitig ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist deshalb als planerische Fehlentscheidung zu werten, da dort eine natur- und ortsverträgliche Einbindung möglich wäre. An der Burscheider Straße könnte ein Supermarkt mit 800 qm Nettoverkaufsfläche in relativ verträglicher Weise integriert werden (maximal auch 1.200 qm Nettoverkaufsfläche); dies allerdings ohne die erheblichen negativen Auswirkungen des Standortes Wuppertalstraße. Einer angeblichen Nichteignung aufgrund vermeintlich schwieriger Verkehrsanbindung sei an dieser Stelle vorab widersprochen. Dies alleine schon deshalb, da in einem solchen Falle auch eine alternative oder ergänzende Erschließung ausgehend von der Wuppertalstraße dem Grünzug entlang verlaufend hätte entwickelt und überprüft werden können.

Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz" an der Wuppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alternativen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches: „wesentlich unterscheidende Lösungen"). In diesem Zusammenhang hätte auch erörtert werden können, inwieweit ein Versorgungsmodell „Bestehender Edeka in Arbeitsteilung mit weiteren Standorten" sinnvoll ist.

14.) Auch sonstige weitere Standorte wurden bisher leider nicht in die öffentliche Diskussion eingebracht. In diesem Zusammenhang wäre es z.B. nahe liegend, die Wechselwirkungen mit weiteren potentiellen Versorgungsstandorten in Bergisch Neukirchen und Pattscheid zu betrachten. Durch die einseitig hohe Fokussierung auf die Zentrumsbereiche von Bergisch Neukirchen bei gleichzeitiger Nichteinbeziehung der Ortsteile von Pattscheid ergibt dort ein Versorgungs-Vakuum, welches nur durch ein Mehr an zurückzulegenden KFZ-Wegelängen kompensiert werden kann. Insoweit widerspricht die Planung auch in überörtlicher Hinsicht dem Leitbild der fußgängerfreundlichen Stadt bzw. der „Stadt der kurzen Fußwege". Auch in sozialer Hinsicht (s.a. mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen) ist dies als kontraproduktiv zu werten.

15.) Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstraße ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorlaufenden Bürger-Workshop zum Flächennutzungsplan 2006 erarbeiteten Leitvorstellungen. Diese favorisierten stattdessen den Erhalt von Frei- und Naturräumen und folgten den Grundsätzen einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Die Supermarkt-Planung widerspricht den Aussagen des bestehenden „Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen" vom Oktober 2007 (deutliche Überschreitungen der als

16.) „gewährleistet" beschriebenen Versorgung der Bevölkerung sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen um knapp die doppelte Grundstückstiefe). 51

Der Bebauungsplan steht auch in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche darstellt. Sehr bedenklich ist in diesem Zusammenhang, wie in dem neuen (und noch nicht genehmigten) Landschaftsplan-Vorentwurf 2012 genau die Supermarktfläche nun als Außenbereichsfläche neuerdings „ohne
17.) Schutzstatus" dargestellt und in dieselbe Kategorie wie z.B. „Verkehrstrassen" eingestuft wird. Hier ist offensichtlich, dass der neue Landschaftsplan-Vorentwurf nun eine dienende Funktion zur Legitimierung von Außenbereichs-Ausweisungen übernehmen soll. Der Plan ist in dieser Hinsicht nicht als ein Schutzinstrument für Natur und Landschaft zu sehen, sondern vielmehr als das Gegenteil: als ein Instrument zu einer weiteren großflächigen Zersiedelung von Natur und Landschaft.

Bis April 2011 brachten rund 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Supermarkt-Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck.

Insgesamt würde das Vorhaben an der Wuppertalstraße also erhebliche städtebauliche, soziale sowie natur- und landschaftszerstörende Negativwirkungen nach sich ziehen, die weit über den enger bebauten Bereich des eigentlichen Vorhabens hinausgingen.

<u>Weitere exemplarische Punkte</u> :

- 18.) Die neue Supermarkt-Baufläche hätte einen Größenumfang von über 5.600 Quadratmetern und wäre zu über 75 Prozent überbaut oder versiegelt. Damit würden über 4.200 Quadratmeter natürlichen Bodens denaturiert.

- 19.) Der Supermarkt würde Folgebebauungen von über 70.000 Quadratmetern Flächenumfang im bisherigen Außenbereich des innerörtlichen Grünzuges (s.a. Siefen) nach sich ziehen. Durch das Vorhaben würden die bisherigen Außenbereichsflächen sukzessive in den planungsrechtlichen Status „Innenbereich" (s.a. § 34 Baugesetzbuch) überführt und damit vollständig bebaubar (Wirkungsfaktor 10 +). Infolge des Domino-Effektes würden auch die Flächen südlich der Hüscheider Straße und der Hüscheider Gärten zu Bauflächen. Nachvollziehbar wird diese Prognose auch durch eine beschreibende Darstellung der bisherigen Siedlungsentwicklung. Noch vor wenigen Jahren waren die Flächen des Grünzuges im Bereich der Pastor-Scheibler-Straße Außenbereichsflächen. Diese wurden vor kurzem mit Einfamilienhäusern bebaut. Der neuere Aldi-Markt an der Wuppertalstraße befindet sich zu einem Großteil auf seinerzeitigen Außenbereichsflächen. Hierfür wurde seinerzeit - gegen die geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen verstoßend - kein Bebauungsplan aufgestellt. Die rechtsfehlerhafte Baugenehmigung wurde dann erst nachträglich „geheilt".
  Es ist zu hinterfragen, warum zum Schutz dieser Außenbereichsflächen bislang keine Satzungen erlassen oder sonstige wirksame Schutzinstrumente angewendet wurden.

- 20.) Der Grünzug erfüllt grundlegende Funktionen hinsichtlich Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluss, entfaltet stadtklimatisch ausgleichende Wirkungen, trägt zur Grundwasserneubildung bei und ist Grundlage einer heterogenen Flora und Fauna. Des Weiteren ist er realer und potenzieller sozialer Raum für Spiel, Freizeit und Erholung. Diese Funktionen würden kurz- bis langfristig erheblich beeinträchtigt oder verschwinden. Dies ist z.B. auch für die Grundschule Bergisch Neukirchen und die dort neu erbaute Kindereinrichtung als unnötiger Qualitätsverlust zu bewerten.

- 21.) Der derzeit noch erlebbare dörflich-ländliche Charakter, insbesondere auf den Hintergrundstücken jenseits der Burscheider Straße, würde durch das Vorhaben verloren

gehen; die noch wahrnehmbaren dörflichen Grundrissstrukturen mit ihren Mischungen aus kleinteiligen Fachwerkgebäuden - hier überwiegend Denkmäler -, innerörtlichen Landschaften und gewachsenen Grünstrukturen stattdessen neuen Bauflächen weichen.

20.) - Der neue Supermarkt würde zusammen mit dem bestehenden Umfeld - u.a. mit dem bestehenden Aldi-Supermarkt (circa 800 qm Nettoverkaufsfläche) und dem zukünftig wahrscheinlich anderweitig genutzten Edeka Supermarkt „Sorgatz" (circa 500 qm Nettoverkaufsfläche) - zu einem neuen auto-basierten Einkaufsmagneten mit über 3.000 Quadratmetern Nettoverkaufsfläche. Der bestehende kleinteilige Lebensmittel-Einzelhandel im Bereich der Burscheider Straße (hier über 1.000 qm) würde damit unter erheblichen ökonomischen Druck mit daraus resultierenden Leerständen geraten. Der Aufbau einer verbrauchernahen dezentralen Nahversorgung (s.a. Imbach, Hüscheid, Pattscheid) würde dadurch nicht erleichtert, sondern - im Gegenteil - erschwert. Dabei würden insbesondere ältere und immobilere Bevölkerungsgruppen benachteiligt (Prinzip der kfz-zentrierten langen KFZ-Wege anstatt Prinzip der kurzen Fußwege).

21.) - Der neue Supermarkt würde zu einer ortsunverträglichen Zunahme der KFZ-Verkehre und -Belastungen nicht nur in den Bereichen Wuppertalstraße und Burscheider Straße führen. Durch die neu entstehenden Ziel- und Quellverkehre des Supermarktes ist zudem mit hinzukommenden Schleichwege-Verkehren über die Neukronenberger Straße, Zum Claashäuschen, Unterölbach/ Ölbachstraße, Atzlenbacher Straße mit damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnens zu rechnen.

22.) - Beeinträchtigt würden insoweit nicht nur die direkten Anwohner im Umfeld des Supermarktes und über dem Supermarkt selber. Die Prognosen-Berechungen ergeben, dass es zu deutlichen Überschreitungen auch der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommen wird. Für Mischgebiete ist der Tagwert dort auf maximal 60 Dezibel, für Wohngebiete (s.a. Flächen westlich angrenzend der Wuppertalstraße) auf maximal 55 Dezibel ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund kann nicht nachvollzogen werden, weswegen

23.) über dem Supermarkt zudem nochmals weitere Wohnungen (ursprünglich bezeichnet als sog. „Wohnen barrierefrei" gebaut werden sollen.

Des Weiteren wird es als nicht weiter nachvollziehbar erachtet, dass :

24.) - die ursprüngliche Auffassung der Bauverwaltung Leverkusen, den Standort Burscheider Straße zu favorisieren, nicht weiter verfolgt wurde (siehe z.B. auch Vorlage Nr. 0633/2010 der Stadt Leverkusen vom 03.09.2010).

25.) - das Protokoll zur frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 02.11.2010 von Frau Göckemeyer formuliert wurde. Frau Göckemeyer ist Landschaftsarchitektin und arbeitet für den Investor bzw. die Firma Peters. Unterzeichnet wurde die Niederschrift dann allerdings von einem Herrn Gruchmann. Inhaltlich stimmte das Protokoll überhaupt nicht mit den in der Veranstaltung vorgebrachten Gegenargumenten überein.

26.) - der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche als neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. „Verkehrstrassen" gleichsetzt.

27.) - grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen sind. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, inwieweit eine Fläche, die zum weitaus überwiegenden Teil bebaut und versiegelt wird (hier über 75 %), in dieser Bilanzierung dennoch als überwiegend ausgeglichen bewertet werden kann?

28.) - die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt hat.

29.) - die Stadt Leverkusen bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen würde; in dieser Hinsicht also nicht unbefangen sein dürfte (hier insgesamt circa 1.600 qm Grundstücksflächen).

30.) - neuerdings eine Wohnbauplanung der „Alten Gärtnerei Zeidler" und damit das Verlorengehen der nahe liegenden Alternative forciert wird.

Bilanz:

Für einen Mehrgewinn von rund + 400 qm Nettoverkaufsfläche am Standort Wuppertalstraße gegenüber dem Standort Burscheider Straße wird der Verlust von über 70.000 qm jetziger Außenbereichsfläche (innerörtlicher Grünzug) in Kauf genommen. Dieses Missverhältnis widerspricht dem Gebot einer „gerechten Abwägung" zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Das Gebot einer planerischen Konfliktvermeidung ist im hier vorliegenden Fall auch nicht ansatzweise erfüllt. Auch von daher ist das Vorhaben an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig zu qualifizieren.

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Wirtz

H. Wirtz.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Lage Plangebiet:

Das Plangebiet grenzt richtigerweise auf einer Länge von 35 m lediglich an das Flurstück 576.

2.) Standort- und Abwägungsentscheidung: siehe Stellungnahme A

3.) Lärmemissionen: siehe Stellungnahme J

4.) 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. Die nach Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW notwendige Stellplatzanzahl beträgt 67 Stellplätze: 47 Stellplätze für die Verkaufsstätte und 20 für die Wohnungen.

5.) Zur Klärung und sorgfältigen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 19/II „ Supermarkt Bergisch Neukirchen" durchgeführt.

6.) Überbauung Grünzug: siehe Stellungnahme C
Abwägungsentscheidung: siehe Stellungnahme A

7.) Entstehung von Innenbereichslagen: siehe Stellungnahme E

8.) Kaltluftentstehung: siehe Stellungnahme F

9.) unmaßstäblicher Baukörper:

Die Planung wurde aufgrund zahlreicher Anregungen und Diskussionen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits vor der öffentlichen Auslegung in mehreren Punkten gegenüber dem Aufstellungsbeschluss stark geändert:

- Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.400 m²
- Reduzierung der Wohnfläche
- Reduzierung der Gebäudehöhen deutlich unter der umgebenden Bebauung
- Zurückrücken der Bebauung von der Straße
- Zurückstaffelung der Bebauung in Richtung Parkplatzanlage
- Abstaffelung der auf dem Markt aufstehenden Bebauung

Dabei wurde im Rahmen der Überarbeitung und genauen Einpassung des Baukörpers in die schwierige Topographie auch besonders Rücksicht auf die Rück- bzw. Talseite gelegt. Diese sind in den Ansichten III und IV des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3.2 des Satzungsbeschlusses) näher dargestellt. Danach stellt sich die Abstaffelung des Gebäudes auf der Rückseite wie folgt dar:
Das zu den Häusern Burscheider Straße 111 und 113 gehörige Grundstück hat eine Tiefe von ca. 90 m. Es fällt ausgehend von der Burscheider Straße mit einer Höhenlage von 115 m über NHN insbesondere auf den letzten 35 Metern, die an das Plangebiet angrenzen von einer Höhe von ca. 111 m über NHN bis auf eine Höhe von ca. 104,5 – 105 m über NHN (im Bereich der letzten 15 m Grundstück) ab.
Entlang der Grenze ist auf einer Tiefe von ca. 6-8 m eine stark begrünte Böschungsfläche geplant, die eine Höhe von maximal ca. 3 m hat. Auf den ersten drei Metern ist die Böschung flach angelegt und erreicht eine Höhe von maximal 1 m. Danach steigt die Böschung bis auf die jeweilige Endhöhe an. Dahinter in einem Grenzabstand von ca. 5 - 8 m befindet sich die aufgehende Wand des Marktes mit einer Höhe von 2 - 6 m.
Auf dem Markt stehen mit einem Grenzabstand von 9 - 11 m ein traufständiges Wohngebäude mit einer Traufhöhe von ca. 12,5 m zur oben genannten tiefsten Stelle und ca. 6,5 m an der höchsten Stelle.
Im Bereich der Senke befindet sich ein weiteres giebelständiges Wohngebäude auf dem Markt in einer Entfernung von ca. 14 m zur Grenze mit einer Firsthöhe von ca. 15,5 m.
Trotz der aufgrund der Aufgabenstellung zu bewältigenden Baumasse ergibt sich damit eine relativ differenzierte Rückansicht, die zudem noch durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen ins Umfeld integriert wird. Ausgehend davon, dass auch die Nebengebäude auf dem Grundstück Burscheider Straße 111 mit einer Firsthöhe von 119 m über NHN den tiefsten Punkt um fast 15 m überragen und die Abstandflächen des neuen Vorhabens eingehalten werden und auf dem eigenen Grundstück liegen, ist das Vorhaben auch unter dem Aspekt des Nachbarschutzes vertretbar.

10.) Denkmalpflege und Obstgärten

Die im Plangebiet liegenden Flächen bilden eine Senke, die zu keinem Zeitpunkt wasserführend ist. Die Flächen werden heute als Garten-, Böschungs- 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. Die vorhandene Vegetation im Plangebiet 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.

Das nicht vorhanden sein von Obstwiesen wird auch im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II dokumentiert. Der Zusammenhang von Fachwerkhäusern, Nebengebäuden und Obstgärten ist damit heute auch nicht eindeutig von der Wuppertalstraße aus gegeben.

Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m für die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße bleibt aber weiterhin gewährleistet, dass das genannte Ensemble mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.

Zusätzlich greift das Bebauungskonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäuden sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld einfügen.

Aufgrund der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens, dem verbleibenden Abstand zu den Denkmälern und den Vorzügen des Standortes bezogen auf die Stärkung der Nahversorgung und der Verkehrserschließung ist damit die Realisierung des Vorhabens und die mögliche Einschränkung der Sichtbeziehung vertretbar.

Dörflicher Charakter, siehe auch Stellungnahme G

11.) Leerstandsproblematik, siehe Stellungnahme H

12.) und 13.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A + C

14.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T
Die Fragen der überörtlichen Planung der Versorgung wurden im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes untersucht und festgelegt, siehe Stellungnahme B

15.) und 16.) Widerspruch FNP und Nahversorgungskonzept, siehe Stellungnahme B

18.) Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme D

19.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

20.) Kaltluftentstehung, siehe Stellungnahme F

21.) dörflicher Charakter, siehe Stellungnahme G

H

22.) Leerstand und Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme

23.) Wohnen: Warum hier? siehe Stellungnahme K

24.) vorgelagerte Standortentscheidung, siehe Stellungnahme L

25.) Verfahrensfehler in frühzeitiger Beteiligung
Die Beteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt..

26.) Darstellung Landschaftsplan, siehe Stellungnahme M

27.) Fehler Bilanzierung, siehe Stellungnahme N

28.) vorgezogene Genehmigung, siehe Stellungnahme O

29.) Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P

30.) Nachnutzung Gärtnerei, siehe Stellungnahme Q

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 10: Benedikt Rees, Blankenburg 15, 51381 Leverkusen

Benedikt Rees
Blankenburg 15
51381 Leverkusen

Leverkusen, den 01.06.2013

1. 6
2. 6

527

An den
Oberbürgermeister der Stadt
Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bebauungsplan Nr. V19/II

Stellungnahme zu dem in der Zeit vom
2. Mai bis zum 6. Juni 2013
ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch-Neukirchen"

Gegen den o.g. Bebauungsplan werden nachfolgend ausgeführte Einwendungen erhoben:

1.

Die beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verletzen das Abwägungsgebot und den Grundsatz der Konfliktbewältigung sowie den Trennungsgrundsatz.

1.) Das ausschließlich nur durch einen Bebauungsplan zu genehmigende Bauvorhaben fügt sich in keiner Weise in die bestehende Umgebung ein. Das Vorhaben ist eingebettet in ein Umfeld mit überwiegender Wohnnutzung, die teils geschlossene, teils offene Bauweise aufweist und daher - faktisch – als Wohngebiet zu betrachten ist.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mehrere denkmalgeschützte Wohngebäude.

2.) Eine denkmalschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung i.S.v. § 9 DSchG wurde nicht durchgeführt.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich auch entlang der Wuppertalstraße nicht in die Umgebung ein.

Zwar existiert dort ein „Aldi-Markt" mit 800 m² Verkaufsfläche.

3.) Dieser Supermarkt wurde jedoch ohne entsprechenden Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB errichtet, obgleich auch dieses Bauvorhaben Teil der Außenbereichsflächen i.S.v. § 35 BauGB ist.

Die Zulässigkeit auch dieses Bauvorhabens muss ex post als rechtlich unzulässig erachet werden.

1.2

4.) Der Bebauungsplan „Supermarkt Bergisch Neukirchen" verstößt zudem gegen die planerischen Festsetzungen des bestehenden Flächennutzungsplans.

Der seit dem Jahr 2006 bestehende Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle Außenbereichsflächen vor.

Es darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es sich bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan um einen unter nicht unerheblichem Bürgerprotest, gerade aus dem Stadtteil Bergisch Neukirchen, erstrittenen planungsrechtlichen Kompromiss handelt, der nunmehr ohne erkennbaren sachlichen Grund unwiederbringlich in Frage gestellt werden müsste.

1.3

5.) Durch die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbebauung an der Hüscheider Straße sowie die durch die Stadt Leverkusen bereits gewährte Einzelbebauung entlang der Burscheider Straße würde durch den B-Plan „Supermarkt Bergisch Neukirchen" an der Wuppertalstraße die bisherige Außenbereichsfläche der Hüscheider Gärten insgesamt zum Innenbereich werden.

Daher könnte planungsrechtlich eine zukünftige zusätzliche Bebauung in diesem Bereich i.S.v. § 34 BauGB nicht verwehrt werden.

2.

6.) Die gesunden Wohnverhältnisse sind nicht gewährleistet. Sie finden in der Planung keine hinreichende Berücksichtigung.

Aber selbst wenn diese eine entsprechende Berücksichtigung fänden, wäre eine Ansiedlung des in Rede stehenden Supermarktes in die unmittelbare Nachbarschaft nicht zulässig, da der hierfür erforderliche baurechtliche Mindestabstand nicht eingehalten wird und nach verständiger Würdigung der vorgelegten Planunterlagen auch nicht eingehalten werden kann.

2.1

Die insoweit in Rede stehenden Konflikte könnten auch nicht in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden.

Die durch die Be- und Entladungen in der unmittelbaren Nachbarschaft entstehenden Lärmbeeinträchtigungen des neu zu errichtenden Supermarkts würden zudem durch die nicht unerhebliche Zunahme des PKW-Verkehrs, verursacht durch zusätzliche Kundenströme, erhöht.

Eine Verhinderung des zusätzlichen Geräuscheintrages durch eine entsprechende bauliche Schutzmaßnahme sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan indes nicht vor.

3.

7.) Das Bauvorhaben „Supermarkt Bergisch Neukirchen" verstößt zudem gegen die Festsetzungen des bestehenden Landschaftsplans.

Die Baufläche wird als artenreiche Grünfläche ausgewiesen.

8.) Sie fungiert ausweislich der von der Stadt Leverkusen wie auch der vom Bauvorhabenträger beauftragten Gutachten als Kalt-/Frischluftentstehungszone.

9.) Eine qualifizierte Kompensation dieses Eingriffs in Natur und Landschaft kann nach Abschluss der Baumaßnahme realiter nicht erzielt werden.

Sie ist nach verständiger Würdigung der bislang bestehenden Topographie mit ihrer besonderen klimatischen Funktion tatsächlich auch nicht möglich.

3.1

10.) Die detaillierte Regelung der Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder gar, wie hier vorliegend, im Rahmen eines Durchführungsvertrages ist zudem unangemessen

und rechtlich fragwürdig, da dies öffentlich nachvollziehbar im 5.
Bebauungsplan geregelt werden kann.

4.

11.) Großflächiger Einzelhandel mit einer (Netto)Verkaufsfläche von 1.200, 1.350 oder wie im vorliegenden Planverfahren mit insgesamt 1.550 m², ist in Wohngebieten nicht zu realisieren.

So wurde im Einzugsbereich der Stadt Leverkusen bislang auch kein Neubau eines großflächigen Supermarktes in Wohngebieten bzw. in Außenbereichsflächen baurechtlich genehmigt.

Ausnahmslos alle Neubauten wurden auf ehemaligen Gewerbeflächen erstellt.

Die geplante Errichtung von großflächigem Einzelhandel an der Wuppertalstraße widerspricht daher nicht nur dieser eigenen städtischen Prämisse, sie läuft auch dem dörflich-ländlichen Charakter von Bergisch
12.) Neukirchen nachhaltig zuwider.

4.1

13.) An der Errichtung eines (zusätzlichen) Supermarktes in Bergisch Neukirchen besteht auch kein öffentliches Interesse.

Die (Lebensmittel)nahversorgung ist mit einem bestehenden „Edeka-Markt" und einem „Aldi-Markt" wie auch den zahlreichen Hof- und Bauernläden ausreichend gegeben.

Zu diesem Ergebnis gelangt nicht nur das vom Bauvorhabenträger beauftrage Einzelhandelsgutachten, sondern auch das diesem zugrundeliegende Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen, welches, diese Anmerkung sei erlaubt, zudem vom Fachbereich Bauen und Planen der Stadt Leverkusen **vor** Inbetriebnahme des „Aldi-Marktes" an der Wuppertalstraße in Leverkusen - Bergisch Neukirchen erstellt worden ist.

4.2

14.) Das vom Investor vorgelegte Einzelhandelsgutachten weist zudem weitergehende methodische Mängel auf:

Obwohl das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen inklusive des bereits bestehenden „Edeka-Markts" mehr Verkaufsflächen als der bevölkerungsreichere Stadtteil Lützenkirchen aufweist, bewerten die Gutachter diesen Umstand dennoch als eine Unterversorgung Bergisch Neukirchens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Diese Analyse verwundert umso mehr, da die Gutachter selbst in den zahlreich bestehenden Hofläden in Bergisch Neukirchen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Lebensmittelnahversorgung in diesem Stadtteil sehen.

4.1.1

15.) Die vorgenommenen Prognosen des Einzelhandelsgutachtens in Bezug auf die zu erwartenden Kundenströme sind ebenfalls nicht nachvollziehbar.

So wird aus den südlichen Stadtteilen Lützenkirchen und Quettingen **keine** erhöhte Kundenfrequenz erwartet, obwohl der Stadtteil Quettingen weniger Verkaufsflächen und Einzelhandelsumsätze als Bergisch Neukirchen und erst recht als Lützenkirchen mit seiner deutlich höheren Bevölkerungsdichte aufweist.

So konstatieren die Gutachter selbst für den Stadtteil Quettingen „aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelmarktes aktuell eine eher geringe Nahversorgungsfunktion für diesen Siedlungsbereich".

4.1.2

16.) Dagegen sehen die Gutachter in den Nachbarstädten Leichlingen und Burscheid neue Einzugsbereiche für einen Supermarktneubau an der Wuppertalstraße.

Auch diese gutachterliche Einschätzung verwundert insofern, als die Gutachter zugleich zu der Feststellung gelangen, dass die Nachbarstädte Burscheid und Leichlingen über ein „vielfältiges Einzelhandelsangebot mit zahlreichen zentrenergänzenden Funktionen" verfügen.

4.2

17.) Insgesamt bleibt abschließend festzustellen, dass die Einzelhandelsgutachter selbst von nicht unerheblichen zusätzlichen Kundenverkehren aus benachbarten Städten oder Stadtteilen von Leverkusen ausgehen.

4.2.1

18.) Damit würde der neu zu errichtende Supermarkt an der Wuppertalstraße nachweislich nicht nur **ausschließlich** der Nahversorgung von Bergisch Neukirchen dienen.

4.3.1

19.) Da über dem Supermarkt nicht nur Wohn- (300 m²), sondern auch entsprechende Gewerbeeinheiten (900 m²) im Umfang von insgesamt 1.200 m² geplant sind, wird dies zu zusätzlichen Immissionen führen; zumal die Errichtung einer Tiefgarage vom Bauvorhabenträger nicht verbindlich vorgesehen ist.

20.) Es muss daher bei Realisierung des geplanten Vorhabens damit gerechnet werden, dass die unmittelbaren Anwohner schädigenden Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden, die die entsprechende Nutzung des Eigentums zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigen, wenn nicht gar unmöglich machen wird.

4.3.1

21.) Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden nachhaltig unzureichend wiedergegeben.

Weder werden die durch das Bauvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehre realistisch prognostiziert, noch die bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen zutreffend berücksichtigt.

Unerwähnt bleiben daher die durch die Schul-, Sport- und Freizeitstätten entlang der Wuppertalstraße ausgelösten Verkehre.

Gänzlich unausgesprochen bleiben zudem die durch die Fertigstellung der Kindertageseinrichtung wie auch der Offenen Ganztagsschule an der Wuppertalstraße bedingten Hol- und Bringverkehre.

Die Erweiterungsbauten des an der Wuppertalstraße bestehenden „Aldi-Marktes" auf 1.000 m² wie auch des vorhandenen „Edeka-Marktes" auf sodann 800 m² erfahren zudem keinerlei verkehrliche Berücksichtigung.

4.3.2

22.) Insoweit ist nicht nachvollziehbar, warum der Rat der Stadt Leverkusen einen von der Fachverwaltung der Stadt Leverkusen präferierten Standort eines Supermarktes an der Burscheider Straße (ehemaliges Gärtnereigelände) abgelehnt hat.

Eine angeblich nicht zu bewältigende zusätzliche Verkehrsbelastung entlang der Burscheider Straße (Bundes-/Landesstraße) erscheint im Lichte der tatsächlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen entlang der Wuppertalstraße in hohem Maße fragwürdig, zumal entsprechend prognostizierte Verkehrsbelastungen auf der Burscheider Straße niemals gutachterlich gefestigt worden sind.

23.) Insoweit weist auch das vom Bauvorhabenträger vorgelegte Verkehrsgutachten einen erheblichen methodischen Mangel auf.

Für den Verkehrsknotenpunkt Burscheider Straße / Wuppertalstraße werden nämlich nicht die **zusätzlich** durch den Supermarktneubau an der Wuppertalstraße ausgelösten Kundenverkehre mit einbezogen, sondern als bereits bestehende Verkehre qualifiziert, ungeachtet dessen, dass durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen auch zusätzliche Kundenverkehre acqueriert werden und der bestehende „Edeka-Markt" für weitergehende Lebensmittelnutzung ebenfalls erweitert werden soll.

24.) Ebenso unberücksichtigt bleibt in der vollzogenen Verkehrsprognose die geplante Erweiterung des „Aldi-Marktes" auf sodann 1.000 m² sowie die vorgesehene Wohnbebauung entlang der Hüscheider Straße.

Somit bleibt abschließend festzuhalten:

25.) Eine sachliche Notwendigkeit oder gar ein öffentliches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans an der Wuppertalstraße ist im Ergebnis nicht erkennbar.

Die Ausweisung des Siefen an der Wuppertalstraße als Sondergebiet zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist daher im Sinne von § 11 Absatz 3 Nr. 3 Satz 2 BauNVO baurechtlich nicht zulässig.

4.1

26.) Das Bauvorhaben ist auch i.S.v. § 24 a LEPro NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, in der Fassung vom 24.05.2013 nicht realisierbar, da bereits ein sachliches Erfordernis zu Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels in Leverkusen - Bergisch Neukirchen nicht gegeben ist.

27.) In Leverkusen Bergisch Neukirchen besteht ausweislich der gutachterlichen Einlassungen **keine** Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Es darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Rat der Stadt Leverkusen mit Ratsentscheidung vom 24.09.2012 dem Entwurf der Landesregierung zum LEP NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 17.04.2012 mehrheitlich zugestimmt hat.

4.1.1

28.) Ein Supermarktneubau an der Wuppertalstraße gemäß § 24 a LEPro NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, verbietet sich jedoch auch deshalb, da dieser im deutlichen Widerspruch zum kommunalen Handlungsprogramm Einzelhandel der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2002 wie auch zum Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2008 steht.

Darin wird auf Seite 8 unter anderem ausgeführt:

-„Vorrang der Standortsicherung und –entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung in den Nahversorgungszentren vor Verlagerung und Neuansiedlung."

-„Verhinderung von großflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen."

-„Außerhalb von Nahversorgungszentren keine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevantem Lebensmitteleinzelhandel oberhalb von 800 m² Verkaufsfläche i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO."

Abschließend wird sodann festgehalten:

„Mit dem Nahversorgungskonzept wird keineswegs eine generelle Bestätigung der Genehmigungsfähigkeit von großflächigen nahversorgungsrelevanten Vorhaben innerhalb der abgegrenzten Nahversorgungszentren erteilt."

4.2

Die Einleitung eines solchen Verfahrens aus überwiegend subjektiv-ökonomischen Erwägungen eines einzelnen Bauvorhabenträgers ist somit rechtlich nicht angezeigt.

Es lässt sich jedoch auch betriebswirtschaftlich nicht erklären.

Da der Bauvorhabenträger des neu zu errichtenden Supermarkts zugleich der Inhaber der Immobilie des bestehenden „Edeka-Markts" ist, sollte eine Zunahme an Verkaufsfläche auch zu einem betriebswirtschaftlichen Mehrwert führen.

29.) Ausweislich des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens weist jedoch der neu zu errichtende Lebensmittelmarkt an der Wuppertalstraße eine eher geringere Flächenproduktivität aus als der bestehende „Edeka-Markt".

4.3

30.) Darüber hinaus obliegt es der Stadt Leverkusen bei der Überplanung auch der ihr eigenen Grundstücksflächen im besonderen Maße, den Belangen von Natur und Umwelt uneingeschränkt gerecht zu werden.

Dazu zählt vornehmlich, nachweislich nicht gebotene Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und die Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Handel und Gewerbe nachhaltig voranzutreiben und somit eine ernsthafte baurechtliche Alternativenprüfung durchzuführen.

Davon ist im vorliegenden Planverfahren nachweislich nicht auszugehen.

4.3.1

31.) Die Ausweisung der bisherigen Außenbereichsfläche als Sondergebietsfläche i.S.v. § 11 Absatz 3 BauNVO impliziert vielmehr, dass sowohl der Bauvorhabenträger wie die entsprechenden Bauplanungsbehörden von nicht unerheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wie auch den Naturhaushalt ausgehen wie auch erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner i.S.v. § 3 BImSchG prognostizieren.

5.

Das Bauvorhaben „Supermarkt Bergisch Neukirchen" ist daher aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nachhaltig zurückzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ergänzung (persönlich eingereicht am 6.6.13)

32.) 6.) Hinweis auf Stellungnahme der Oberen Denkmalbehörde vom 19.12.2011, dass aus denkmalschutzrechtlichen Sicht der Vorhaben nicht zulässig ist.

33.) 7.) Hinweis auf Stellungnahme TBL, 07.12.2011, dass die bestehende Niederwasserkanalisation für die weitere Bauerwartung nicht ausgelegt ist.

34.) 8.) Hinweis auf das Geologische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Müller GbR vom 19.9.2012 dass die Unbedenklichkeit zur Regenwasserversickerung nur bei Beachtung eines Toleranzwertes gegeben ist.

35.) 9.) Hinweis auf das Schalltechnische Gutachten der Lärmco Schalltechnik GmbH, St. Augustin vom 8.9.2012 dass die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet um 2 dB(A) überschritten werden ausgehend von dem Bauvorhaben.

He 6/6

Jus 06/06 2013

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Bauvorhaben fügt sich nicht ein:
Zur Klärung und sorgfältigen Abwägung unter anderem dieser Fragen wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 19/II „ Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durchgeführt.

2.) Denkmalschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 9 DSchG
Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m im Bereich der denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße bleibt aber weiterhin

gewährleistet, dass das Ensemble aus Fachwerkhäusern mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.

Das neue Vorhaben befindet sich in einer Entfernung von ca. 35 m zu den denkmalgeschützten Bauten.
Zusätzlich greift das Bebauungskonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäuden sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld einfügen. Nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde wird dem Umgebungsschutz nach § 9 DSchG damit ausreichend Rechnung getragen.

Aufgrund der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens, dem verbleibenden Abstand zu den Denkmälern und den Vorzügen des Standortes bezogen auf die Stärkung der Nahversorgung und der Verkehrserschließung ist damit die Realisierung des Vorhabens vertretbar.

3.) Genehmigung ALDI-Markt
Die Genehmigung des ALDI-Marktes ist nicht Bestandteil des Verfahrens.

4.) Widerspruch FNP, siehe Stellungnahme B

5.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

6.) Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J

7.) Darstellung Landschaftsplan, siehe Stellungnahme M

8.) Kaltluftentstehung, siehe Stellungnahme F

9.) Qualifizierte Kompensation
Nach § 15 (2) Bundesnaturschutzgesetz besteht die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem betroffenen Naturraum auszugleichen oder zu ersetzen. Auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist erkennbar, dass die Eingriffe durch die entsprechende Festsetzung von Maßnahmen im Plangebiet zu etwa 58 % ausgeglichen werden können. Als Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahme für die restlichen 42 % wird 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) durch Entfernung von Fichten und einer größeren Fläche mit Essigbäumen, der Anlage einer Wasserfläche, Entbuschung eines Teilbereichs und Bracheentwicklung auf dem Rest auf einer Fläche von ca. 5.400 m² der ökologische Ausgleich vollständig sichergestellt. Damit wird auch den Belangen des vorsorgenden Artenschutzes Rechnung getragen.
Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen und die enge Abstimmung der Maßnahmen mit dem Artenschutz wurde innerhalb des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Investor verbindlich geregelt.
Schutzgut Grün und Landschaft siehe Stellungnahme V

10.) Regelung der externen Maßnahmen
Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das geeignete Instrument, den Investor zu verpflichten, die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

11.) Festsetzung Sondergebiet
Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl der Flächennutzungsplan geändert als auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da das Vorhaben vollständig im Außenbereich liegt. Die angestrebte Verkaufsflächengröße von maximal. 1.400 m² erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes.

12.) Dörflicher Charakter, siehe Stellungnahme Ⓖ

13.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

14.) Vergleich Lützenkirchen bzgl. Versorgung
Der Kaufkraftabfluss aus Lützenkirchen ist noch höher als aus Bergisch Neukirchen.

15.) Kundenströme
Im Verträglichkeitsgutachten werden keine Aussagen zu Kundenströmen oder deren Veränderung getroffen. Die dargestellten Werte (Tabelle 8) sind Umsatzumverteilungseffekte, die keine unmittelbaren Aussagen zu Veränderungen von Kundenströmen zulassen. Für die hier untersuchte Vorhabenplanung ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere Kundenströme von Bergisch-Neukirchen in das Umland reduziert werden können. So fließen derzeit rd. 50 % der Bergisch-Neukirchener Kaufkraft an Standorte außerhalb von Bergisch-Neukirchen ab (vgl. Berechnungen der Verträglichkeitsanalyse). Dies ist angesichts der ermittelten geringen VKF-Ausstattungswerte eine derzeit plausible und begründbare Situation. Das Angebot ist in Relation zu benachbarten Orten und Ortsteilen nicht attraktiv genug. Bei einer realistischen Steigerung der Kaufkraftbindung auf zurückhaltend angesetzte rd. 70 % in Bergisch Neukirchen dürften zusätzlich knapp 3 Mio. Euro der Bergisch Neukirchener Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel durch den erweiterten Markt im Ort bindbar sein. Diese Kaufkraft wurde vorher im Umland gebunden und führt insbesondere dort nun zu Umsatzumverteilungen. Die Umverteilungen in benachbarten Stadtteilen oder Orten resultiert demnach nicht aus deutlichen Zuflüssen, sondern ganz überwiegend durch eine Kaufkraftrückbindung Bergisch-Neukirchener Kaufkraft im Stadtteil.
Diese Effekte begründen auch die geringeren Umverteilungen in Quettingen, da das ansässige Angebot nicht attraktiv genug ist, um Kaufkraft aus Bergisch-Neukirchen dort zu binden.

16.) Leichlingen und Burscheid als Einzugsbereiche ?
In den Nachbarstädten werden entsprechend der Ausführungen unter 15 keine neuen Einzugsbereiche gesehen. Die Umsatzumverteilungen sind primär das Resultat von Kaufkraftrückbindungen im Stadtteil.

17.) zusätzliche Kundenverkehre aus Nachbarstädten und-stadtteilen?
Dies ist nicht der Fall.
Die Ermittlung des zusätzlichen Fahrtenaufkommens, das aus den geplanten Nutzungen zu erwarten ist, erfolgt auf der Grundlage einer Abschätzung der erwarteten Kunden, Beschäftigen, Bewohner und Besucher. Dabei werden Erkenntnisse

verschiedener Fachpublikationen (siehe Verkehrsgutachten) und Erfahrungswerte des Gutachters einbezogen.

18.) Neuer Markt dient nicht ausschließlich nur Nahversorgung.
Dies ist analog zu 15 bis 17 nicht der Fall. Vielmehr ist in der Summe von einer deutlichen Reduktion von Kundenverkehren im Untersuchungsraum auszugehen, da die Bergisch-Neukirchener Bevölkerung mit dem Planvorhaben eine attraktivere wohnortnahe Versorgungsfunktion erhält und Einkaufsfahrten in benachbarte Orte/Stadtteile verringert würden.

19.) und 20.) Gewerbebetriebe in den Obergeschossen
In den Obergeschossen sind neben dem Wohnen nur nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen. Aufgrund dieser Nutzungsbegrenzung und der Mischung mit Wohnnutzung im gleichen Haus können dadurch entstehende relevante Emissionen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

21.) Unzureichende Ermittlung der Verkehre
Die Prognoseverkehrsmengen ergeben sich aus der Überlagerung der Analysebelastungen (Verkehrserhebungen aus 2010) mit dem prognostizierten Fahrtenaufkommen der geplanten Nutzungen. Bei der Ermittlung des Zusatzverkehrs sind dabei nicht nur im Plangebiet durch neue Nutzungen erzeugten Verkehre berücksichtigt worden, sondern auch die aufgrund der Erweiterung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes, der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen entsprechend FNP in Hüscheid und der Weiternutzung der Bestandsimmobilie.
Im hier vorliegenden Fall wird das prognostizierte Fahrtenaufkommen vollständig als Neuverkehr betrachtet. Da sich in unmittelbarer Nähe des untersuchten Standorts auf der gegenüberliegenden Straße bereits heute ein Lebensmittelmarkt befindet, ist jedoch davon auszugehen, dass sich tatsächlich nur ein kleiner Teil des zukünftig erwarteten Fahrtenaufkommens aus neu induziertem Verkehr ergibt. Beim überwiegenden Teil der Kunden wird es sich um Kunden des heute bereits bestehenden Marktes handeln Deren Fahrtenaufkommen ist in den Analysebelastungen bereits enthalten.
Das Fahrtenaufkommen der geplanten Wohnungen ist tatsächlich als vollständig zusätzlich auftretendes Fahrtenaufkommen zu bewerten, da es sich bei diesem Nutzungsbereich um echte neue Nutzungen handelt.
Tendenziell werden die Prognoseverkehrsmengen somit zu hoch eingeschätzt.

22.) Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A
Die Entscheidung für den Standort Wuppertalstraße ist vom Rat der Stadt aus vielfältigen Gründen gefasst worden; nicht nur aufgrund der Verkehrssituation (Synergieeffekte mit bestehendem Einzelhandel etc.).

23.), 24.) unzureichende Ermittlung der Verkehre
Zitat aus der Verkehrsuntersuchung S. 26, 7.3: Der Knotenpunkt Wuppertalstraße / Burscheider Straße ist heute signalisiert. Über diesen Knotenpunkt wird zukünftig das zusätzliche Fahrtenaufkommen der Wohnnutzungen sowie ein Teil des effektiven Neuverkehrs des Lebensmittelmarktes fahren. Im Gegensatz zur Grundstückszufahrt wird für diesen Knotenpunkt nur das tatsächlich zu erwartende, zusätzliche Fahrtenaufkommen berücksichtigt (siehe auch Stellungnahme zu 21.).

25.) Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes
siehe Stellungnahme T

26.) kein Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen LEPro
siehe Stellungnahme T

27.) keine Unterversorgung
Versorgung ausreichend siehe Stellungnahme T

28.) Widerspruch Nahversorgungskonzept etc.
siehe Stellungnahme B

29.) geringere Flächenproduktivität als Bestand.
Zitat aus dem Einzelhandelsgutachten S. 24 Abs. 3:
Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der in Rede stehende Lebensmittelmarkt eher im oberen Bereich der oben aufgezeigten Flächenproduktivitäts-Spannweite für Supermärkte agieren kann.
Für den Edeka-Bestandsbetrieb wird aufgrund der als vergleichsweise klein einzustufenden Verkaufsfläche eine eher hohe Flächenproduktivität von 5.000 Euro/ m² VKF angenommen.
Das Ansiedlungs-Vorhaben wird aufgrund der größeren Verkaufsfläche einen Mehrumsatz gegenüber dem Bestandsbetrieb sowie eine erhöhte Marktdurchdringung im Einzugsbereich erzielen. Jedoch ist davon auszugehen, dass ein Teil der größeren Verkaufsfläche zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe genutzt wird, so dass sich diese als nicht unmittelbar umsatzrelevant darstellt. Es wird für das Vorhaben demnach eine Flächenproduktivität von rd. 4.500 – 5.000 Euro/ m² VKF angenommen.

30.) Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P

31.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A + C

32.) Stellungnahme Denkmalschutz
Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland als Denkmalbereich nach § 2(3) Denkmalschutzgesetz – DSchG - bewerteten Siedlungsbereich 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.
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 Denkmalbereich nicht mehr erkennbar.

Zusammen mit der denkmalgerechten Gestaltung des Vorhabens und den Vorzügen bzgl. der Stärkung der Nahversorgung ist damit die Realisierung des Vorhabens auch aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde vertretbar. Bei dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland handelt es sich nicht um die Obere Denkmalbehörde sondern lediglich eine Fachbehörde.

33.) + 34.) Stellungnahme TBL und Durchlässigkeit
Es besteht ein Mischwasserkanal (Schmutz- und Niederschlagswasser) im Straßenraum der Wuppertalstraße, welcher das anfallende Schmutzwasser aufnehmen kann. Das anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt zwischenzeitlich vor.

35.) Überschreitung der Richtwerte
Für das SO-Gebiet mit den Nutzungen oberhalb des SB-Marktes (Wohnungen, Büros und Praxen) nennt die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte. Abhängig von der jeweiligen Schutzbedürftigkeit kann man für die vorgenannten Nutzungen von WA-Gebiet bis MI-Gebiet ausgehen. Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (EDEKA SB-Markt usw.) mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens (Wuppertalstraße 7) zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. An den Nutzungen oberhalb des SB-Marktes (Wohnungen, Büros und Praxen) wird an der Nordwestfassade des nächsten geplanten Gebäudes zum Parkplatz hin (auf dem Markt befindliches Wohngebäude - Nordwestfassade) der Immissionsrichtwert zur Tageszeit bei einer MI-Einstufung eingehalten und bei einer WA-Einstufung um 2 dB überschritten. Diese nur leichte Überschreitung ist angesichts der beabsichtigten gemischten Nutzung tolerierbar.
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden infolge der allgemeinen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen 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 und der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen in Schlafräumen im Bebauungsplan festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gesichert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 11: Werner Strunk, Hüscheider Straße 49, 51381 Leverkusen

Dipl.-Ing. Werner Strunk
Ober dem Hof 9
51381 Leverkusen

11. April 2013

(424)
557

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
FB 61 "Stadtplanung und Bauaufsicht"
Kampfstr. 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
12.04.2013 09:14
Abt. Az. 60

1. 612 ek + 613 bis 17/4
2. 610

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich "Wuppertalstrasse" bzw. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V191 "Supermarkt Bergisch Neukirchen (gem. Vorlagen 1995/2013 + 1982/2013).

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) das o.a. Ausweichvorhaben ist nach meiner Meinung und meinem Kenntnisstand der örtlichen Gegebenheiten abzulehnen. Es widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 3 des BGB sowie § 15 Abs. 1 des BNatG's.

Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Ausserachtlassung des dörflichen Ortsbildes dar. Hinsichtlich des bestehenden Edeka-Supermarktes an der Wuppertalstrasse erfolgte leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwickelung von vergleichbaren Lösungen zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erweiterung des Standortes (vergl. auch § 3, Abs. 1 des Baugesetzbuches "wesentlich unterscheidende Lösungen").

Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstrasse ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorgelaufenen Bürger-Workshop zum "Flächennutzungsplan Leverkusen 2006" formulierten Leitvorstellungen. Die Planungssicherheit, basierend auf diesem verbindlichen FPL, wird unterlaufen! Der o.a. Bebauungsplan korrespondiert auch nicht mit dem z.Z. noch gültigen "Landschaftsplan der Stadt Leverkusen", der den geplanten Supermarktstandort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt. Bis April 2011 brachten bereits rund 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck.

2.)

Das Vorhaben an der Wuppertalstrasse würde sehr negative städtebauliche und soziale sowie natur- und landschaftszerstörende Wirkungen nach sich ziehen, die weit über den engen bebauten Bereich des eigentlichen Vorhabens hinausgehen. Hierzu folgende Anmerkungen:

3.)

4.) — Durch das Vorhaben würden die bisherigen Aussenbereichsflächen schrittweise in den planungsrechtlichen Status "Innenbereich" (s.a. § 34 BauGB) überführt und damit völlig bebaubar werden. Im Domino-Effekt würde auch Flächen östl. Hüscheider Strasse und südl. der Hüscheider Fläche zu Bauflächen erpolsen. Ausatz hierzu bietet die Bebauung in d. Reihe parallel zur Burscheider Strasse am Weg "Käppchesdelle".

5.) — Der Frischluftzug östlich des Vorhabens bis nach Hüscheid erfüllt wichtige Funktionen durch mikroklimatische Wirkungen, er trägt

zur Grundwasserneubildung bei und zeichnet sich durch eine Vielfalt an Flora und Fauna aus, die bei Bebauung entfielen.

6.) – Der z.Z. noch sicht- u. erlebbare dörfliche Charakter, insbesondere auf der Gegenseite der Buscheider Strasse wird verloren gehen. Hier ist m.E. die Einschaltung und Beteiligung der Unteren Denkmalpflegebehörde dringend zu fordern.

7.) – Der geplante neue Supermarkt zusammen mit dem ALDI-Markt und der evtl. anderweitigen Nutzung des bestehenden Edeka-Marktes in dieser neuen Grössenordnung würden einen wirtschaftlichen Verdrängungseffekt auf den vorhandenen kleinteiligen Einzelhandel ausüben, Leerstände bedeuten keineswegs das Ortsbild.

8.) – Ein neuer Supermarkt, nahe der Strassenzumündung in die verkehrsmengenmässig hoch belastete Buscheider Strasse, wird den Kfz-Verkehr zusätzlich erhöhen und den gegenwärtig bereits problematischen Verkehrsfluss für die Anwohner anwachsen lassen, einschl. höherer Verlärmung.

Schlussfolgerung

9.) Für einen Mehrgewinn an Nettoverkaufsfläche von angestrebten 400 qm und der zusätzlichen Flächenversiegelung um ein Mehrfaches wird ein weiterer Verlust an Grünflächen in Kauf genommen. Dieses Missverhältnis widerspricht dem Gebot einer gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s.a. § 1 Abs. 7 BauGB) und lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben an diesem Standort rechtlich unzulässig.

Mit freundlichen Grüssen,

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

2.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B

3.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme C

4.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

5.) Kaltluftschneise siehe Stellungnahme F
Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

6.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.
Die Untere Denkmalbehörde wurde im Verfahren beteiligt und hat dem Vorhaben zugestimmt.

7.) Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme H

8.) Ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

9.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 12: Joachim Steier , Am Arenzberg 7, 51381 Leverkusen

Joachim Steier

Am Arenzberg 7

51381 Leverkusen

5 . Juni 2013

An Stadt Leverkusen

Oberbürgermeister, Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus), 51311 Leverkusen

Stellungnahme (Bedenken und Fragen) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße" und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen meine Bedenken zu der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Supermarkt Bergisch Neukirchen" mit.

1.) Beide Vorhaben sind aus meiner Sicht kein Wunsch vieler Bürger Bergisch Neukirchens sondern nur ein Interesse eines Investors (Eigentümer), der sein Grundstück vermarkten will. In der Vorlage Nr. 1995/2013 der Stadt Leverkusen ist die hier nachstehend zitierte Begründung aufgeführt: „Grundsätzlich ist die Ergänzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen durch einen Supermarkt stadtentwicklungspolitisch zu begrüßen."

2.) Diese Begründung widerspricht meines Erachtens der Tatsache, dass es aktuell bereits zwei „Supermärkte" in Bergisch Neukirchen an der Wuppertalstraße gibt, nämlich ALDI und EDEKA. Außerdem wird in dieser Begründung nicht auf die geplante Wohnbebauung eingegangen. Der neue Supermarkt ist somit möglicherweise nur ein Mittel, um an dieser Stelle Wohnbebauung zu ermöglichen.

3.) Ferner entspricht diese Vorgehensweise nicht meiner Vorstellung von Stadtentwicklung. So wird das Ortsbild Bergisch Neukirchens nicht genügend berücksichtigt, eine bestehende Grünfläche und eine für Bergisch Neukirchens „charakteristische Senke" werden vernichtet,

4.) der „Ortskern" wird verdichtet und der Verkehr und damit die Verkehrsprobleme werden zunehmen. Andere kritische Ortsbereiche (die ehemalige Gärtnerei an der Burscheider Straße) werden nicht berücksichtigt.

5.) Die Begründung (Anlage 1 zur 2. Änderung Flächennutzungsplan, Teilbereich „Wuppertalstraße") arbeitet meines Erachtens viel mit Ängsten und Beschönigungen, aber nur wenig mit Zahlen, die Kaufkraft, Entfernungen und Verkehrsaufkommen betreffen. So frage ich mich hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion, ob diese nicht so, wir bereits heute, durch einen „Vollsortimenter" in Opladen (EDEKA, Pommernstraße) gedeckt ist. Welche Entfernung ist einem Kunden heutzutage zuzumuten, um das Geschäft seiner Wahl zu erreichen?

Die Angst, mit der in der Begründung für die geplanten Änderungen argumentiert wird, besteht in der Annahme, dass nicht darauf vertraut werden kann, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt.
Eine Beschönigung betrifft zum Beispiel die Darstellung der Verkehrssituation. In der Begründung heißt es: „Spürbare Behinderungen des fließenden Verkehrs durch ein- oder ausbiegende Fahrzeuge sind nicht zu erwarten." Aber was ist mit den Lastkraftwagen, die
6.) Waren anliefern, oder mit Fußgängern, die diesen Bereich queren? An der Wuppertalstraße befinden sich eine Gemeinschaftsgrundschule und (seit Anfang dieses Jahres) auch eine Kindertagesstätte. Handelt es bei dem fraglichen Abschnitt der Wuppertalstraße nicht um einen „Schulweg"?
Auf der Anlage 3 (Lageplan) ist ein Sattelschlepper eingezeichnet, der bei der Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück des Supermarktes durch seine Länge doch sicherlich eine spürbare Behinderung des fließenden Verkehrs erwarten lässt.
Was ist mit der Regelung des Verkehrs durch Verkehrszeichen? Auf der Wuppertalstraße besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) von kurz vor der Ein- und Ausfahrt zum ALDI bis kurz vor der Einmündung der Hüscheider Straße (von der Burscheider Straße aus betrachtet). Wird diese Geschwindigkeitsbegrenzung etwa vorverlegt, wenn vor der Ein- und Ausfahrt zum ALDI eine weitere Ein- und Ausfahrt vorhanden ist? Werden gegenüber
7.) der neuen Ein- und Ausfahrt weitere Beschränkungen für Autofahrer erforderlich? - In der „Visualisierung des Vorhabens" (Anlage 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) fehlen übrigens die heute schon vorhandenen Verkehrszeichen und die Ampelanlage.
Schon heute empfinde ich es manchmal als durchaus kritisch, wenn ich von der Burscheider Straße in die Wuppertalstraße einbiege und dann abbremsen muss, weil Kraftfahrzeuge nach links auf den Parkplatz von Apotheke, EDEKA und Sparkasse abbiegen oder weil Kraftfahrzeuge zur Hälfte auf dem Bürgersteig stehen. Diese Situation wird auch in der Begründung zur 2. Änderung Flächennutzungsplan, Teilbereich „Wuppertalstraße" aufgeführt: „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."
Außerdem werden an der Wuppertalstraße im Bereich der zuvor angeführten Geschwindigkeitsbeschränkung öfters Geschwindigkeitskontrollen durchgeführt. Dies zeigt meines Erachtens doch, dass die Verkehrssituation hier nicht unkritisch ist und durch die Errichtung eines (weiteren) Supermarktes und von Wohneinheiten noch kritischer wird.
Zum Verkehr und zur Stadtplanung noch eine kurze Anmerkung: An Radfahrer wurde wohl wenig gedacht, oder? Ein Radfahrweg ist ja nicht vorgesehen.

7.) In der Begründung für das Vorhaben wird auf die dörfliche Struktur von Bergisch Neukirchen verwiesen. Ich frage mich in diesem Zusammenhang, ob der bestehende ALDI-Parkplatz zusammen mit dem Parkplatz für den neuen Supermarkt eine „harmonische Ergänzung einer bergischen Dorfstruktur" darstellt.

8.) Im Übrigen, denke ich, dass durch die neue Wohnbebauung keine Einschränkungen für den „Spielbetrieb" auf den benachbarten Tennisplätzen oder dem nahe Sportplatz bewirkt werden dürfen. Es wäre aus meiner Sicht fatal, wenn ein Mieter oder ein Eigentümer einer neuen Wohneinheit erfolgreich gegen eine Lärmbelästigung von diesen Anlagen klagen könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nur Wunsch des Investors:
Die Errichtung des Supermarktes ist im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung in Bergisch Neukirchen zu begrüßen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich genauso viele Bürger für das Vorhaben ausgesprochen wie dagegen.

Abwägungsentscheidung, siehe auch Stellungnahme A

2.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

3.) Verschandelung Ortsbild, siehe Stellungnahme U

4.) Ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

5.) Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme H

6.) Verkehrssicherheit siehe Stellungnahme R
Eine Belieferung des Marktes mit Sattelschleppern erfolgt lediglich maximal viermal am Tag.
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.

7.) Zerstörung dörflicher Charakter, siehe Stellungnahme G

8.) Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J
Einschränkungen für den Spielbetrieb der Tennisanlage bestehen nicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 13: Dr. Hans Martin Kochanek, Atzlenbacherstr. 77, 51381 Leverkusen

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich. „Wuppertalstraße" und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch-Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Entsetzen habe ich die bisherige Diskussion um diese Bebauung verfolgt und spreche mich hiermit eindeutig gegen jede Veränderung dieses Bereichs aus. Aus meiner Sicht soll er seine Funktion für alle Leverkusener Bürger als Grünfläche, Sauerstofflieferant und Lebensraum behalten.

1.) Aus meiner Sicht wurde hier keine gerechte Abwägung der Interessen vorgenommen und das Vorhaben stellt weiterhin einen vermeidbaren Eingriff in Natur- und Landschaft dar.

Meine Ablehnung basiert auf den Gründen der

2.) 1) Negativen Veränderung des Ortsbildes: das Besondere dieses Ortsbereiches war bisher die lockere Bebauung mit Fachwerkhäusern und vielen eingestreuten Gärten. Jeder Leverkusener Stadtteil hat seine Besonderheiten und Qualitäten. Das war der Grund warum die heutigen Bewohner sich in Bergisch-Neukirchen niedergelassen haben. Die Neubauten der vergangenen Jahre an der Burscheider Straße wie Post, Sparkasse, Volksbank oder jetzt der Aldi an der Wuppertaler Str. haben Bergisch-Neukirchen schon viel von seiner früheren Schönheit genommen. Aber jetzt die letzte Grünfläche in diesem Bereich auch noch zu bebauen ist die Vollendung der Zerstörung des einst sehr schönen Ortskerns. Dies ist in meinen Augen absolut offensichtlich, so dass ich den vorgelegten Plan vollständig ablehnen muss.

3.) 2) Unnötigen Versiegelung von Fläche

4.) 3) Vernichtung des heute dort vorhandenen Lebensraumes und damit der Artenvielfalt

5.) 4) Verschlechterung der Möglichkeiten der Luftbewegungen und damit des Stadtklimas

6.) 5) Es besteht die Gefahr, dass durch diese Bebauung eine weitere Bebauung der heutigen Gärten und Obstwiesen zwischen Hüscheid und der Burscheider Straße sehr leicht möglich sein wird und somit diese grüne Oase im Stadtteil versiegelt werden könnte.

7.) 6) Zerstörung des Biotopverbundsystems

Aufgrund der vielfältigen Informationen in der Presse sind die verschiedenen einzelnen Argumente meiner Ablehnungsgründe allgemein bekannt, so dass ich sie hier nicht noch einmal in aller Breite aufzählen möchte. Falls Bedarf besteht, werde ich das natürlich gerne einreichen und erbitte dann eine kurze Information.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans-Martin Kochanek

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A
Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

2.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.
Ortsbild, siehe Stellungnahme U

3.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme D

1.) Auswirkungen Schutzgut Tiere, siehe Stellungnahme W

5.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

6.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

7.) Biotopverbund:
In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Plangebiet vom 25.5.2011 kommt der NABU zu folgender Einschätzung des Biotopverbundes
In über einem Kilometer Entfernung, an der Grenze zur Stadt Leichlingen zieht sich entlang der Wupper das FFH- Gebiet DE 4808-301 „Wupper von Leverkusen bis Solingen“. Es handelt sich um Teile des Unterlaufes der Wupper. Die Wupper fließt über weite Strecken in einem noch großenteils naturnahen Flussbett. Auf den angrenzenden Hängen erstrecken sich teils ausgedehnte und naturraumtypische Waldbestände.
Laichgebiet des Flussneunauge, des Bachneunauges sowie der Groppe; Brutgebiet des Eisvogels.
Innerhalb des Landschaftssschutzgebietes „Ölbachtal und Wiembachtal“ in einer Entfernung von ca. 450-500 m in südlicher Richtung liegen die Geschützten Biotope GB-4908-054 und GB-4908-055.
Bei den dem Geltungsbereich nächstliegenden Schutzwürdigen Biotopen handelt es sich zum einen um das oben beschriebenen Naturschutzgebiet „Wupperhang mit Henkensiepen und Hüscheider Bachtal“ (BK-4908-904, 700m in nördlicher Richtung).
In einer Entfernung von ca. 400 m in südlicher Richtung liegt das BK-4908-021 „Ölbachtal zwischen Grunder Mühle und Quettingen“.
Außer bei dem FFH-Gebiet (Wupper) werden keinerlei Angaben zu planungsrechtlich relevanten Arten gemacht.
Keines der aufgeführten Schutzobjekte liegt mit der zu betrachtenden Fläche in direktem Biotopzusammenhang. Die Wuppertalstrasse sowie die angrenzende Bebauung (Sportanlagen, Einzelhandel, Einfamilienhäuser) bilden Barrieren vor allem für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien. Lediglich nach Osten befindet sich ein Anschluss in Form eines Biotopverbundes über ähnlich strukturiertes Gelände; östlich um die Sportanlage herum nach Norden zum NSG „Wupperhang mit Henkensiepen und Hüscheider Bachtal“.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 14: Brigitte Radke, Neukronenberger Str, 12, 51379 Leverkusen

Brigitte Radke
Neukronenberger Str. 12, 51381 Leverkusen

29. Mai 2013

An
Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich 61
„Stadtplanung und Bauaufsicht"
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Wuppertalstraße und dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. V19/11 Supermarkt Bergisch Neukirchen (gemäß Vorlagen 1995/2013 und 1982/2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

selbst der im Auftrag des Investors erstellte landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Schluss, dass durch das Bauvorhaben Supermarkt Wuppertalstrasse über 4.000 Quadratmeter Grünfläche von nicht unerheblichen Biotopwert durch Versiegelung unwiederbringlich zerstört würden. Weiter wird darin bestätigt, dass zahlreiche Tierarten hier Nahrungs- und Lebensraum finden, die große Blattmasse der Vegetation einen optimalen Staubfilter darstellt und dieser Bereich durch Verdunstung, Sauerstoffproduktion und Niederschlagsversickerung einen sehr positiven Einfluss auf die kleinklimatische Situation hat.

Auch die Naturschutzverbände NABU und BUND lehnen die Bebauung dieses Geländes ab, wie deren Vorsitzender Erich Schulz in den Leverkusener Zeitungen dargelegt hat, unter anderem mit denselben Bedenken wie Frau Göckemeyer in dem oben zitieren Fachbeitrag.

1.) Dass Frau Göckemeyer dennoch das Fazit zieht, die Planung des Supermarktes an der Wuppertalstrasse sei vertretbar, obwohl durch landschaftspflegerische Maßnahmen ein Ausgleich für den Biotopverlust nicht erreicht werden könne, ist meines Erachtens einen Interessenkonflikt zuzuschreiben. Frau Göckemeyer arbeitet schließlich seit Jahren im Auftrag des Architekturbüros Pässler-Sundermann und ist dadurch wirtschaftlich von diesem abhängig. Pässler-Sundermann ist auch das Planungsbüro des Inverstors. Hier gilt das Sprichwort, die Hand die Dich füttert, beißt man nicht.

2.) Den Bedenken der Naturschutzverbände wurden im offiziellen Verfahren kein ausreichendes Gehör verschafft, da hier ausdrücklich nur eine Prüfung hinsichtlich des Vorkommens gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten beauftragt wurde.

Wegen der dargelegten landschaftszerstörenden Negativwirkungen ist das Bauvorhaben Wuppertalstrasse daher abzulehnen.

3.) Demgegenüber kann auch nicht argumentiert werden, der Neubau eines Supermarktes an der Wuppertalstr. sei für das Nahversorgungskonzept erforderlich. Bereits vor dem Bau des Aldimarktes wurde 2007 die Nahversorgung in Bergisch Neukirchen in dem entsprechenden städtischen Konzept als gewährleistet beschrieben.

4.) Ein weiterer Aspekt gegen den Bau eines großflächigen Supermarktes ist die damit einhergehende ortsunverträgliche Zunahme des Kfz-Verkehrs und die sich daraus ergebenden Belastungen. Burscheider Straße und Wuppertalstrasse sind geprägt von jetzt schon hohem Verkehrsaufkommen. Nachmittags kommt es vor der Ampelkreuzung Burscheider Str. / Wuppertalstr. schon heute regelmäßig zu längeren Staus, hervorgerufen durch Linksabbieger in Richtung Leichlingen. Gerade diese Linksabbieger würden durch einen neuen großen Supermarkt an der Wuppertalstr. enorm zunehmen. Als Folge ist ein Ausweichen des Berufsverkehrs auf sogenannte Schleichwege zu befürchten. Statt im Stau von der Autobahn Opladen über die Hauptstrassen Rennbaumstrasse, Burscheider Strasse nach Bergisch Neukirchen, Burscheid oder Leichlingen zu fahren, würden vermehrt Fahrzeuge versuchen über Quettingen und die kleinen Anliegerstrassen Neukronenberger Strasse, Biesenbach, Claashäuschen den Stau verbotswidrig zu umfahren. Dies ist für mich als Anwohnerin der Neukronenberger Str. nicht hinnehmbar.
Auch deshalb ist das Bauvorhaben abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß
Brigitte Kaden

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Finanzierung Gutachten:
Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Planungskosten und die notwendigen Gutachten regelmäßig vom Investor finanziert. Die Auswahl der Gutachter und die Prüfung der Gutachten erfolgt jeweils in enger Abstimmung mit bzw. durch die unterschiedlichen Fachbereiche der Stadtverwaltung.

2.) Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A
Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

3.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

4.) ortsunverträgliche Verkehrszunahm,e siehe Stellungnahme I

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 15: Hans Joachim Weßling, B, 51379 Leverkusen

Hans-Joachim Weßling
Burscheider Str. 95 D
51381 Leverkusen

Der Einschreiber

Leverkusen, 26.05.2013

Stadt Leverkusen
Oberbürgermeister
Fachbereich 61
Stadtplanung und Bauaufsicht
Elberfelder Haus
Hauptstr. 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

3	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:
29.05.2013	9-10 Uhr
FB: 61	Az. 266

1. 612 | 61
2. 610

Meine Bedenken zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstr.„ bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch-Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) im Jahr 2006 habe ich an dem Planungsworkshop zum Flächennutzungsplan 2006 in der Stadthalle Bergisch-Neukirchen teilgenommen und habe mich bei der Gelegenheit mit den Planungen vertraut machen können.
In dieser Vorgehensweise fühlte ich mich von den handelnden Planern der Stadt Leverkusen ernst genommen und meine Meinung berücksichtigt.

Nun habe ich vor ein paar Monaten an der Informationsveranstaltung der Stadt im Forum zum Landschaftsplan teilgenommen und muss leider feststellen, dass dort sehr deutlich geworden ist:
Die Stadt verfolgt – wahrscheinlich getrieben durch die desolate Finanzsituation der Stadt – eine alleine wirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung tragende Flächennutzung. Man nimmt dabei in Kauf, dass die politischen Vertreter der Stadt nicht mehr ihre Bürger vertreten, von denen sie gewählt worden sind.

Die Stadt hat ein als „neutral" angekündigtes Planungsinstitut mit den Vorarbeiten für den Landschaftsplan beauftragt und in der Informationsveranstaltung musste ich hören, dass dieses Institut sich die strittige Fläche in der Wuppertalstraße für ihre Einschätzung gar nicht angesehen hat. Wie will ein solches Institut dann ein den örtlichen Umständen Rechnung tragenden Vorschlag erarbeiten?

2.) Durch ein Bürgerinitiative wie in Bergisch-Neukirchen mit über 1000 Protestunterschriften inkl. meiner eigenen musste den handelnden Personen bei der Stadt klar geworden sein, dass man hier besonders sorgfältig abwägen müsste, um auch diese Menschen mit ihren Sorgen abzuholen.

Diese Chance hat die Stadtverwaltung nicht genutzt und aus diesem Grund habe ich spätestens seit diesem Tag größtes Misstrauen gegenüber der Stadtplanung und Bauaufsicht und gegenüber dem Oberbürgermeister, der dieses Vorgehen seiner Verwaltung billigt und möglicherweise sogar so vorantreibt.

Ich erhebe deswegen Einspruch gegen die geplante Bebauung an der Wuppertalstraße, um einen neuen Supermarkt zu errichten. Ich bin grundsätzlich gegen jegliche Bebauung des Grünzugs gegenüber dem jetzigen EDEKA-Markt und nenne folgende Gründe und Bedenken:

3.)
1. Der neue Supermarkt wird in Bergisch-Neukirchen nicht benötigt. Wir sind bestens mit Nahversorgern (z.B. EDEKA/ALDI, Bäckereien) und Dorfläden ausgestattet.

Dies hat ein Gutachten der Stadt vor einigen Jahren selbst bestätigt. An der grundsätzlichen Bewohnerstruktur hat sich seit dem nichts geändert. 4

4.) 2. Den Menschen, die ein größeres Sortiment zur Befriedigung ihrer weiteren Konsumbedürfnisse benötigen, ist eine Fahrt zum max. 2-3 km entfernten EDEKA an der Pommernstraße zumutbar. Sie würden ja zu einem neuen Supermarkt in Bergisch-Neukirchen auch nicht zu Fuß gehen, um ihre Einkäufe nach Hause ab zu transportieren.

5.) 3. Unsere Kinder nutzen die Ecke Burscheider Str./Wuppertalstr. zur Fahrt mit dem Bus oder Fahrrad. Außerdem sehe ich Schulkinder, die die örtliche Grundschule aufsuchen oder verlassen. Das Risiko von Unfällen steigt dann immer weiter. Wenn dann etwas geschieht ist das Geschrei groß und alle verantwortlichen Personen bestätigen, dass das keiner hat vorhersehen können. Ich habe hiermit auf dieses Risiko hingewiesen.

6.) 4. Es entsteht ein weiterer unzumutbarer Lärmpegel an der Wuppertalstraße durch Lieferverkehr ab 6 Uhr und Personenautos, die dort dann einkaufen würden.

7) 5. Es entsteht eine weitere unzumutbare Erhöhung der Feistaubbelastung der Luft die ich dort dann täglich zusätzlich einatmen muss.

8.) 6. Der Eingriff in die Natur Bergisch-Neukirchens zerstört den dörflichen Charakter des Ortskerns.

9.) 7. Derzeit vorhandener Frischluftdurchzug wird durch die geplante Bebauung in ungerechtfertigter Weise eingeschränkt.

10.) 8. Ich befürchte, dass die geplante Bebauung der Einstieg in die weitere Bebauung von über 70.000 qm der dahinter liegenden Flächen ist. Dagegen wehre ich mich und erhebe ich Einspruch gegen den Versuch, Bergisch-Neukirchen zu zersiedeln.

11.) 9. Das Denkmalschutzamt der Stadt Leverkusen hat bisher kein Einschätzung/Gutachten zur Planung öffentlich gemacht. Es stehen in unmittelbarer Nähe zur Bebauungsfläche einige denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, deren Charakter durch eine derart nahe Bebauung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.
Ich bin der Meinung, dass die Stadt dazu verpflichtet ist, die Planung der Bebauung auch unter denkmalschutzpflegerischen Gesichtspunkten zu betrachten.

10. Wegen 400 qm Zugewinn gegenüber der aktuellen Situation ist es nicht gerechtfertigt eine derart große Fläche zu bebauen.

12.) 11. Ich bezweifle, dass altengerechtes Wohnen über einem Supermarkt menschenwürdig ist. Fragen Sie mal die derzeit über dem EDEKA wohnenden Personen, welchem Lärmpegel sie ab 6 Uhr jeden Werktag ausgeliefert sind.

Anregung:

- „Eigentum verpflichtet." – steht im Gesetzbuch.
- Dem trägt der Eigentümer des aktuellen EDEKA-Marktes in keiner Weise Rechnung. Fragt man die Bergisch-Neukirchner, haben viele den Eindruck, dass der aktuelle EDEKA systematisch heruntergewirtschaftet wird, um ihn unattraktiv für Einkäufer zu machen und damit den Eindruck zu erwecken, dass der Ort etwas neues, besseres brauchen würde.

13.)

- Der Eigentümer sollte den Mieter anhalten ein Frischesortiment schon im Eingangsbereich anzubieten, dass den Namen verdient – entsprechend dem Slogan von EDEKA: „Wir lieben Lebensmittel!"
- Davon ist nichts, aber auch gar nichts zu spüren. Stattdessen sieht der Außenbereich vor dem EDEKA den ganzen Tag von morgens bis abends regelrecht unwürdig und eben nicht einladend aus.
- Oder der Mieter ist mit der Aufgabe überfordert, dann kann der Bsitzer in der Pommernstr. in Bergisch-Neukirchen an dem vorhandenen Standort zeigen, was er dort erfolgreich vormacht.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Joachim Wilbing

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B

2.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

3.) Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend, siehe Stellungnahme T
Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme C

4.) Erreichbarkeit:
Die zentrale Lage der Nahversorgungszentren in den Stadtteilen ist planerisch bewusst so gewählt, um eine möglichst gute Erreichbarkeit auch zu Fuß für den gesamten Stadtteil zu gewährleisten. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung kann davon ausgegangen werden, dass ein nicht unerheblicher Teil des Einkaufsverkehrs für den täglichen Bedarf Richtung Opladen und Burscheid durch den neuen Vollsortimenter nach Errichtung des Vorhabens entfällt.

5.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R

4.) Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J

7.) Luftqualität, siehe Stellungnahme S

8.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.

9.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

10.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

11.) Denkmalschutz siehe Stellungnahme G

12.) Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen? siehe Stellungnahme K

13.) Ertüchtigung Bestandsmarkt:
Mit Schreiben vom 5.6.2013 hat die EDEKA Rhein-Ruhr schriftlich mitgeteilt, dass der in Bergisch Neukirchen vorhandene Lebensmittelmarkt aufgrund der deutlich zu geringen Verkaufs- und Lagerfläche, den mangelnden Parkmöglichkeiten in der jetzigen Form nicht langfristig aufrechterhalten werden kann.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.