Stellungnahmen
im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB u. der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Offenlage und Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

Vorbemerkung 2
Abwägungsvorschläge der Verwaltung 3

II / A : Stellungnahmen der Öffentlichkeit

negative:
II / A 1 422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative “Wir für Bergisch Neukirchen” 16
II / A 2 97 Ergänzende handschriftliche Argumente zum Sammelschreiben A1 26
II / A 3 Ergänzende, dem Sammelschreiben als Anlage beigefügte Schreiben: 32
1. Bürger A vom 27.05.2013 32
2. Bürger B vom 27.05.2013 34
3. Bürger C vom 27.05.2013 35
4. Bürger D vom 27.05.2013 36
5. Bürger E vom 27.05.2013 39
6. Bürger F vom 27.05.2013 41
7. Bürger G vom 27.05.2013 42
8. Bürger H vom 27.05.2013 43
9. Bürger I vom 27.05.2013 44
10. Bürger J vom 27.05.2013 46
II / A 4 Bürger vom 12.05.2013 47
II / A 5 Bürger vom 06.05.2013 48
II / A 6 Bürger vom 16.05.2013 51
II / A 7 Bürger vom 31.05.2013 53
II / A 8 Bürger vom 29.05.2013 57
II / A 9 Bürger vom 06.06.2013 61
II / A 10 Bürger vom 01.06.2013 70
II / A 11 Bürger vom 11.04.2013 92
II / A 12 Bürger vom 05.06.2013 96
II / A 13 Bürger ohne Datum 99
II / A 14 Bürger vom 29.05.2013 101
II / A 15 Bürger vom 26.05.2013 103
II / A 16 Bürger vom 04.06.2013 106
II / A 17 Bürger vom 31.05.2013 109
II / A 18 Bürger vom 03.06.2013 113
II / A 19 Bürger vom 03.06.2013 119

positive:
II / A 20 443 Schreiben mit positiver Einschätzung des Vorhabens 128

II / B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

II / B 1 NABU - Stadtverband Leverkusen, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt 138
II / B 2 Stadt Burscheid 145
II / B 3 LVR - Amt für Denkmalpflege 147
II / B 4 Geologischer Dienst 149

Vorbemerkung :

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.
Diese Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) stattgefunden.
Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 21.03.2011 hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht (siehe auch Internetauftritt „Wir für Bergisch Neukirchen“ auf www.bergisch-neukirchen.de). Auch wird die Notwendigkeit eines so großen Supermarktes bezweifelt.

Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen in 2011 durchgeführt (am 05.04.2011 und am 29.09.2011). Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u.a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und die Umgestaltung des bestehendes Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße, sowie der Bebauung an der Ecke Wuppertalstraße/ Burscheider Straße und der ehemaligen Gärtnerei an der Burscheider Straße vorsehen (kleinteiliger, nicht großflächiger Einzelhandel).
Der im Rahmen der Auslegung bei einer Vielzahl von Stellungnahmen verwendete Sammelbrief bündelt noch einmal die Argumente, die im Zuge dieser Bürgerveranstaltungen entwickelt und vorgetragen wurden.
Die Planung wurde aufgrund dieser Anregungen und Diskussionen 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
- Anordnung einer Außengastronomie

In der Entwurfsbegründung vom 08.01.2013 zur öffentlichen Auslegung wurden die vorgetragenen Argumente ebenfalls aufgegriffen und intensiv abgehandelt.
Im Rahmen der Offenlage wurden nur noch Stellungnahmen für oder gegen das Vorhaben abgegeben. Anregungen zur Modifikation des Vorhabens liegen nicht vor.

In diesen Stellungnahmen wurden in der Summe ca. 25 Hauptargumenten vorgetragen, die immer wiederholt werden. Abwägungsvorschläge zu diesen Hauptargumenten werden im Folgenden unter A - W gemacht.
Im Rahmen der dann folgenden einzelnen Stellungnahmen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, im Falle dieser Hauptargumente nur noch Bezug genommen auf diese Abwägungsvorschläge im Vorspann.

Abwägungsvorschläge der Verwaltung

Ⓐ: Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In Kombination mit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB haben Maßnahmen zur Innenentwicklung Priorität vor der Nutzung des Freiraums. Von diesem Leitsatz kann nur abgewichen werden, wenn ansonsten die städtebaulichen Ziele nicht anders erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob alternative verträglichere Lösungen möglich wären.
Im Planverfahren wurden dazu zwei Varianten zum Standort Wuppertalstraße diskutiert:

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

a) Die ehemalige Gärtnereifläche an der Burscheider Straße ist neben der Fläche an der Wuppertalstraße innerhalb des Nahversorgungszentrums die einzige Freifläche, die einen modernen Supermarkt mit einer VK-Fläche von 1200 qm ermöglicht. Hierzu gab es konkrete Planüberlegungen. Diese sahen, aufgrund der Hanglage, einen aufgeständerten Baukörper mit Flachdach, der sich zur Burscheider Straße eingeschossig, zur Talseite zweigeschossig darstellt, vor. Die Kfz-Stellplatzanlage und Anlieferzone des Marktes war im Tiefgeschoss vorgesehen. Dieses Tiefgeschoss sollte über eine Rampe, die östlich des Baukörpers verläuft und eine im hinteren, talwärts gelegenen Grundstücksbereich angeordnete LKW-Umfahrt erschlossen werden.
Das geplante Vorhaben lag zu ca. 60 % innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebietsfläche (MI) und dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Ein erheblicher Gebäudeteil und die talwärts gelegene Tiefgaragen-Zufahrt und LKW-Umfahrt überschritt die Mischgebietsfläche und die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums und ragte massiv in den landschaftlich geprägten Freiraum, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.
Mit Aufschüttungen bis zu 5 m und talseitigen Gebäudehöhen von bis zu 14,5 m aufgrund der starken Hanglage stellt die Planung einen starken Eingriff ins Landschaftbild dar.
Weiterhin konnten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (Burscheider Straße: 12800 Fz/24 h) und der unmittelbaren Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal-/Burscheider Straße“ Probleme für die Verkehrserschließung nicht ausgeschlossen werden, insbesondere für den Linksabbiegeverkehr in die Grundstückszufahrt und das Linksausfahren in den öffentlichen Straßenraum.
Zusammen mit der ortsuntypischen Gebäudestruktur, der größeren Entfernung zum bestehenden Einzelhandel und den damit einhergehenden geringeren Synergieeffekten muss man davon ausgehen, dass das Ziel der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen an diesem Standort nicht in dem Maß erreicht werden kann, wie am nunmehr gewählten Standort Wuppertalstraße.

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

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

- Ein zweiter wesentlicher Garant für einen funktionierenden Einzelhandelsstandort sind die der Verkaufsfläche direkt zugeordneten, gut erreichbaren Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl. Die angedachte Anordnung der Stellplätze auf dem Dach mit einer Anbindung über eine Aufzugsanlage ist nicht nur eigentumsrechtlich nicht realisierbar (bei dem Gebäude handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft) und für Kunden wenig praktikabel, sondern auch verkehrstechnisch und stadtgestalterisch nicht einfach umsetzbar. Die bereits heute vorliegenden Probleme beim Linksabbiegen auf den Parkplatz zwischen Apotheke und Bestandsmarkt (Rückstau in den Kreuzungsbereich etc.) deuten an, dass eine sichere und leistungsfähige Erschließung für das Fahrtenaufkommen eines Lebensmittelmarktes aufgrund der Nähe zur Kreuzung mit zahlreichen Problemen verbunden ist. Weiterhin lässt sich eine aufgeständerte Stellplatzanlage mit entsprechenden Rampenanlagen etc. nicht als harmonische Ergänzung einer bergischen Dorfstruktur gestalten.

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

Ⓑ: Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum

3.2 Flächennutzungsplan

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

seit 13.03.2006 rechtswirksam. Zur Sicherung der Nahversorgung in Bergisch Neukirchen ist die Errichtung eines zeitgemäßen Supermarktes notwendig. Die Standortentscheidung resultiert aus der o. a. Abwägungsentscheidung. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird planerisch bewältigt.
Insofern erfolgt zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zielsetzung ist die Darstellung eines Sondergebietes analog zum Bebauungsplanentwurf.

3.3. Nahversorgungskonzept

Der Vorhabenstandort befindet sich schwerpunktmäßig, nahezu 2/3 der Fläche, in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen und somit in einem Bereich, welcher für die wohnortnahe Versorgung der Stadt Leverkusen gemäß Nahversorgungskonzept eine tragende Rolle spielt. Lediglich ein kleiner Teil ragt über die Grenze des Nahversorgungsbereiches hinaus. Das Vorhaben entspricht damit im Grundsatz dem im Nahversorgungskonzept dokumentierten Leitgedanken. Es ist beabsichtigt, die Anpassung der Grenzen des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen zusammen mit anderen Änderungserfordernissen des Nahversorgungskonzeptes zu aktualisieren.

3.4. **Landschaftsplan**

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

C. Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird durch die vorgesehenen Baumaßnahmen einen deutlich anderen Charakter als derzeit bekommen. Als Beeinträchtigung der Umweltfaktoren sind die zusätzliche Versiegelung und der mit der Nutzung verbundene Verkehr anzusehen.
Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen sind Versickerung, Dachbegrünung, Gehölz- sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Nach § 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.
Die ökologischen Wertigkeiten, die sich nicht durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ausgleichen lassen, werden auf den städtischen Flächen östlich des Plangebietes ausgeglichen (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 Essigbäumen auf einer größeren Fläche, der Anlage einer Wasserfläche, Entbuschung eines Teilbereichs und Bracheentwicklung auf dem Rest kann auf einer Fläche von ca. 5.400 m² der ökologische Ausgleich vollständig sichergestellt werden.

Die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen und die enge Abstimmung der Maßnahmen mit dem Artenschutz wurde innerhalb des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Investor verbindlich geregelt.

Generell ergeben sich im Rahmen des Umweltberichtes keine Hinweise auf Ausschlusskriterien, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen. Die relevanten Eingriffe der vorliegenden Planung in die verschiedenen Schutzgüter können unter Beachtung der Empfehlungen des Umweltberichtes und der Bilanzierung ‚Planung' im Zusammenwirken mit externen Maßnahmen als ausgleichbar angesehen werden.
Bei entsprechender Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in den untersuchten Umweltbereichen nicht zu erwarten.
Daher ist die Maßnahme nach sorgfältiger/gerechter Abwägung (§ 1(7) BauGB) unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Leverkusen, und hier insbesondere die Ortslage Bergisch Neukirchen, vertretbar.

Ⓓ: Auswirkungen auf Schutzgut Boden

Die Flächenbilanz innerhalb des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Plangebiet : ca. 5.600 m²
davon

- öffentliche Verkehrsfläche: ca. 200 m²
- Sondergebiet: ca. 5.400 m²
- Mit Gebäuden überbaute Fläche: ca. 2.100 m²
- Kfz-Stellplatzfläche ca. 2.000 m²

Es ist nach den Karten des Geologischen Dienstes NRW ein Boden mit besonders schutzwürdigen Bodenfunktionen nach § 2 (2) BBodSchG betroffen. Der Boden ist der Schutzstufe 3 zuzuordnen. Die Einstufung resultiert aus besonderen Regelungs- und Pufferfunktionen sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit (lt. Bodenkarte NRW). Im Rahmen der Bebauung wirken Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ ein. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für den Gebäudekomplex und dessen Erschließung sowie die Parkplatzanlage in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.
In Bezug auf den Bestand erhöht sich die komplette Versiegelung (Gebäude, Pflaster u. a.) von ca. 2 % auf ca. 80 % des Gesamtareals.

Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt die gewichtigste Beeinträchtigung dar. Wie unter Ⓐ: „Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung" dargelegt, können die städtebaulichen Ziele jedoch nicht anders erreicht werden. Insofern ist unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen (Versickerung, Dachbegrünung etc.) der Eingriff in das Schutzgut Boden vertretbar.

E: Entstehung von umfangreichen Innenbereichslagen

Durch die Genehmigung des geplanten Einzelhandelsprojektes entstehen auf den dahinter liegenden Grundstücken (in nordöstlicher Richtung) keine Baurechte, diese Bereiche sind weiterhin nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (Außenbereich) zu beurteilen.

F: Kaltluftschneise

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gemäß der 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten.
Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der weiteren Umgebung stellen aus stadtklimatisch-lufthygienischer Sicht vorteilhafte Freiland- und Gartenstadtklimatope (bzw. gem. Klimagutachten von 1987: Frischluftherkunfts- bzw. durchzugsräume) dar. Aufgrund der Geländetopografie und der Nutzungsstruktur muss hier bei durch lokale und regionale Einflüsse bestimmten Wetterlagen grundsätzlich mit Frisch-/ Kaltluftströmungen gerechnet werden. Allerdings haben diese im Laufe der Zeit durch bauliche Veränderungen an Intensität verloren. Das Bauvorhaben tangiert daher gemäß „Klimagütekarte für das Stadtgebiet“ (aus: „Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen, T. Wirth, 2000) keine der wichtigen Ventilationsbahnen Leverkusens.

G: Der dörfliche Charakter wird zerstört

Entsprechend § 1 Baugesetzbuch ist die Erhaltung und Erneuerung, aber auch die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein zentraler Grundsatz der Bebauungsplanung. Dazu gehört auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Daher ist es sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.

Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der historische Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denkmalgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche, aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren.
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 50 m südlich) 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.
Durch die Kombination von unterschiedlichen überbaubaren Flächen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen werden die Baukörperteile differenziert sowohl in ihrer horizontalen als auch vertikalen Ausdehnung begrenzt. Insgesamt soll damit das Ein-

fügen des Bauvorhabens und besonders der Bauten auf dem Vollsortimenter in das auch durch Denkmäler geprägte Umfeld sichergestellt werden.

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 und grundsätzlich dem Erhalt der Ortslage ist damit die Realisierung des Vorhabens vertretbar.

H: Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit

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

- In Anlehnung an die erfassten Bestandsstrukturen in Bergisch Neukirchen und unter Berücksichtigung weiterer kleinflächiger Anbieter ist davon auszugehen, dass die Zentralität im Stadtteil Bergisch Neukirchen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell bei rd. 50 % liegt. Es bestehen demnach deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil.
- Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsgebiet, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsbereichen übernehmen, ergeben sich bei Zugrundelegung einer Supermarkt-Ansiedlung ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung im Edeka-Bestandsgebäude im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 2,3 – 2,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 %. Bei einer Neuansiedlung unter der Annahme einer fortbestehenden lebensmittelbezogenen Nutzung des Edeka-Bestandsgebäudes ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. 2,9 – 3,2 Mio. Euro bzw. rd. 4 %. Von den Umsatzumverteilungen sind insbesondere die systemähnlichen Supermärkte in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort betroffen. Vorhabenbedingte Marktaufgaben und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind aufgrund der geringen prozentualen Umsatzumverteilungen jedoch nicht zu erwarten. Auch für die in Bergisch Neukirchen ansässigen Hofläden ergeben sich keine nennenswerten negativen Auswirkungen. Die Hofläden fungieren mit einem begrenzten Warensortiment als qualitative Ergänzung der Lebensmittelmärkte und übernehmen keine vollständige Nahversorgungsfunktion. Zwar kommt es durch das Vorhaben zu einer Verbesserung des Frischeangebotes im zentralen Versorgungsbereich und damit zu einer Steigerung des Wettbewerbs in diesem Segment, jedoch sind die Überschneidungen mit dem Kundenstamm der Hofläden als gering einzuschätzen.

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 Anregungen im Rahmen der Offenlage 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.

: Ortsunverträgliche Verkehrszunahme

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

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- An dem bereits heute hoch belasteten Knotenpunkt Burscheider Straße/ Wuppertalstraße ist durch den geplanten Lebensmittelmarkt eine geringe Verkehrszunahme von ca. 50 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde zu erwarten.
- Die geplante Nutzung kann mit der geplanten Anbindung an die Wuppertalstraße leistungsfähig erschlossen werden. Insgesamt ist im Einmündungsbereich eine gute Verkehrsqualität zu erwarten. Spürbare Behinderungen des fließenden Verkehrs durch ein- oder ausbiegende Fahrzeuge sind nicht zu erwarten.
- Bauliche Änderungen in der Wuppertalstraße sind weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit erforderlich. Lediglich im Bereich der Kreuzung Wuppertalstraße/Burscheider Straße ist die Schaltung der Lichtsignalanlage geringfügig zu ändern, um die Leistungsfähigkeit zu optimieren.
- Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens bestehen.

Die Kosten für die Änderung der Schaltung der Lichtsignalanlage trägt der Investor. Die Kostenregelung ist innerhalb des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Etwaige verbotswidrige Schleichweg-Verkehre in tlw. für den Durchgangsverkehr gesperrten Anliegerstraßen, wie z. B. Neukronenberger Straße, Zum Claashäuschen, Atzlenbacher Straße, können nicht Gegenstand der Abwägungsentscheidung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sein.

: Lärmemissionen

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

- Betriebsgeräuschsituation durch das Bauvorhaben (Supermarkt) bezogen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nach TA Lärm:
  Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben (SB-Markt usw.) mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese am maßgeblichen Immissionsort außerhalb des Bauvorhabens und an allen übrigen Bereichen der Nutzungen oberhalb des SB-Marktes zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Auch an der Nordwestfassade des nächsten geplanten Gebäudes zum Parkplatz hin wird der Immissionsrichtwert zur Tageszeit aufgrund der Mischnutzung Handel/Wohnen und der damit einhergehenden MI-Einstufung eingehalten.

- Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm: Danach ist der plangebietsbezogene Verkehr und der Betriebsverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrsflächen hier nicht beurteilungsrelevant, da nur eine Erhöhung unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB (A) stattfinden.
- Die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation durch öffentliche Verkehrswege (Straßen) im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen des Plangebiets nach RLS-90 und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":
  Bei einer Beurteilung nach DIN 18005 werden die Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte aus Beiblatt 1 für WA- und MI-Gebiete (hier für das Sondergebiet ergänzend herangezogen) mit den Berechnungsergebnissen verglichen. Es wird ersichtlich, dass diese bereits heute tags und nachts überschritten werden. An weiter zurückliegenden oder abgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten. Wegen der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte wurden mögliche Schallminderungsmaßnahmen untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind an der Wuppertalstraße nicht realisierbar. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 [6] ausgelegt. Danach ist nur an einer Gebäudeseite direkt an der Wuppertalstraße der Lärmpegelbereich IV und für Teile der Querseiten der Lärmpegelbereich III erforderlich.

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

K: Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen ?

Nach Aussage des Fachbereichs Soziales bildet Bergisch Neukirchen einen „weißen Fleck“ auf der Stadtkarte von Leverkusen bezüglich des Angebots für Seniorenwohnen. Daher sollen zusätzlich ca. 15 – 20 altengerechte Wohnungen geplant werden, die im Rahmen der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung das Verbleiben älterer Menschen im Ortsteil ermöglichen. Die zentrale Lage mit der fußläufigen Erreichbarkeit der für den täglichen Bedarf wichtigen Einrichtungen trägt dazu bei, dass ältere Mitbürger möglichst lange selbstständig leben können.

L : Vorgelagerte Standortentscheidung

Im Jahr 2009/2010 wurden bei der Verwaltung zwei konkurrierende Investorenanfragen zur Errichtung von großflächigen Vollsortiment-Supermärkten in Bergisch Neukirchen eingereicht. Einmal an der Burscheider Straße und einmal an der Wuppertalstraße. Diese Standortfrage wurde in den Gremien des Rates der Stadt Leverkusen ausführlich diskutiert und am 04.10.2010 zugunsten der Wuppertalstraße entschieden. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Verfahren für die Wuppertalstraße weiterzuverfolgen.

Ⓜ : Darstellung im neuen Landschaftsplan

Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Fläche ohne Schutzstatus bzw. nach Osten angrenzend als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Aufgrund des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes, des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der im Rahmen der Erarbeitung der Bauleitpläne gewonnenen und im jeweiligen Umweltbericht niedergelegten Erkenntnisse wurde die betroffene Fläche im Landschaftsplan-Vorentwurf ohne Schutzstatus dargestellt (gelbe Flächeneinfärbung im Landschaftsplan-Vorentwurf). Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes wird die Grenze des vorgesehenen östlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes entsprechend angepasst. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen erstreckt sich der Geltungsbereich des Landschaftsplans auf den baulichen Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Nach fachlicher Prüfung werden Flächen, Teile von Natur und Landschaft, als Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale festgesetzt. Flächen, die nach fachlicher Prüfung den Anforderungen an den entsprechenden Schutzstatus nicht genügen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes bzw. des Landschaftsplan-Vorentwurfes als Flächen ohne Schutzstatus dargestellt (gelbe Flächeneinfärbung im Landschaftsplan-Vorentwurf). Diese Darstellung (gelbe Flächeneinfärbung) wurde u. a. auch für Kleingartenanlagen, gestaltete Parkanlagen, Friedhöfe und im Zusammenhang mit Freiraumbereichen in den Geltungsbereich des Landschaftsplan-Vorentwurf miteinbezogene Fernverkehrsstraßen gewählt.

Ⓝ : Fehler in der Eingriffsbilanzierung ?

Die Methode und Berechnung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde von der Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt ausgewählt bzw. aufgestellt. Gewählt wurde das Verfahren 'Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' vom MWSKS (Ministerium für Städtebau und Wohnen Kultur und Sport + MUNLV (Ministerium für Umwelt und Naturschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz) des Landes Nordrhein-Westfalen; Mai 2001. Rechnerische oder methodische Fehler sind nicht bekannt.

Ⓞ: Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung

Die Entscheidungen der politischen Gremien – hier der Beschluss der Bezirksvertretung über den Antrag (Ausschluss einer Baugenehmigung vor Satzungsbeschluss) - unterliegen nicht der Abwägungsentscheidung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen vor der Abwägungsentscheidung des Rates über die eingegangenen Stellungnahmen keine materielle Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegeben und damit kann keine Baugenehmigung erteilt werden.

Ⓟ: Stadt ist befangen

Es ist Wille des Rates der Stadt Leverkusen aufgrund der Finanzlage die Vermarktung städtischer Flächen bevorzugt voranzutreiben. Daher ist es zu begrüßen, dass die Stadt Leverkusen hier finanzielle Einnahmen erzielen kann. Die fiskalischen Interessen der Stadt Leverkusen stellen keine städtebaulichen Belange dar und sind daher bei der Abwägung nicht zu berücksichtigen. Unabhängig von der Einnahmesituation steht die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, die Nahversorgung zu stärken, im Vordergrund.

Ⓠ: Nachnutzung ehemaliges Gärtnereigrundstück

Der Grundstückseigentümer der „Alten Gärtnerei Zeidler“ kann im Rahmen der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über die bauliche Nutzung seines Grundstücks entscheiden. Seitens der Stadt Leverkusen besteht hier keine Möglichkeit, eine Wohnbauplanung zu forcieren.

Ⓡ: Verkehrssicherheit:

Die Verkehrsuntersuchung aus Juli 2012 vom Büro Schüßler-Plan, Köln enthält zum Thema Verkehrssicherheit folgende Aussagen:
Auf der Nordseite der Wuppertalstraße liegen zukünftig der geplante Lebensmittelmarkt und der bestehende ALDI-Markt nebeneinander. Es ist daher zu erwarten, dass zahlreiche Kunden beide Märkte aufsuchen, um Einkäufe zu erledigen. Infolge dessen werden auch Fahrten zwischen beiden Parkplätzen stattfinden, die nur kurz über die Wuppertalstraße führen. Aus verkehrlicher Sicht ist daher anzustreben, dass beide Parkplätze unmittelbar, zumindest fußläufig, miteinander verbunden werden, weil dann die Anzahl der Fahrten über die Wuppertalstraße zwischen beiden Märkten reduziert werden kann. Geplant ist an zentraler Stelle eine fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung (max. 6 % Gefälle) zwischen der Stellplatzanlage des neuen Vollsortimenters und dem bestehenden ALDI-Markt zu errichten.
Da beide Märkte nebeneinander liegen, ist keine Zunahme der Fußgängerquerungen über die Wuppertalstraße zu erwarten. Im Gegensatz zur heutigen Situation ist sogar eher davon auszugehen, dass sich die Anzahl der querenden Fußgänger reduziert, weil für einen Fußweg zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem ALDI-Markt zukünftig keine Überquerung der Wuppertalstraße mehr erforderlich ist.
Im Kreuzungsbereich Wuppertalstraße/Burscheider Straße ist eine signalisierte Fußgängerquerung vorhanden. Damit besteht eine gesicherte Querungsmöglichkeit zwischen den Einkaufsnutzungen auf der Nordseite der Wuppertalstraße und den anderen Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsangeboten entlang der Burscheider Straße.
Eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger ist daher aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich.

Außerdem ist festzustellen, dass aufgrund des vorhandenen Trennprofiles des Straßenquerschnittes (beidseitiger Bürgersteig), der Tempo 30-Zone im Bereich der Schule und den signalisierten Übergängen im Bereich des Knotenpunktes Burscheider Straße und im Bereich der Schule die geplante Erschließung eine angemessene Verkehrssicherheit ermöglicht und eine Verminderung der Verkehrssicherheit im Bereich der Wuppertalstraße als Schulweg durch den zusätzlichen Verkehr nicht zu erwarten ist.

Auch die heute kritische Verkehrssituation auf der Wuppertalstraße zwischen bestehendem EDEKA-Markt und Kreuzung Wuppertalstraße/Burscheider Straße wird durch das neue Vorhaben entschärft und die Verkehrssicherheit eher verbessert.

𝕊: Luftqualität

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Die Gefahr der Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV ist hier nicht gegeben.
Nach Realisierung der Baumaßnahme werden durch die neuen Baumassen vor allem im Sommer Thermikbewegungen mit der entsprechenden Staubverwirbelung auftreten. Die geplanten Ein- und Begrünungsmaßnahmen sind hier in der Lage, durch Beschattung und Verdunstung die negativen Effekte deutlich abzumindern. Auch bewirken Gehölze u. a. durch die Blattoberflächen ein hohes Maß an Staubbindung und damit auch Luftreinigung. Auch Dachbegrünung trägt wesentlich zur Verbesserung der Luftqualität bei. So ist z. B. schon 1 m² extensive Begrünung in der Lage, etwa 8 g Feinstaub und 350 g Kohlenstoff im Jahr zu binden.

𝕋: Die Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend

Das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen ist, unter anderem bedingt durch die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bebauung, überwiegend kleinteilig strukturiert. Mit Ausnahme des ALDI-Marktes an der Wuppertalstraße mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² gibt es nur kleine Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis maximal ca. 600 m². Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel kann nicht darauf vertraut werden, dass der vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt.

Das im Zusammenhang mit diesem Vorhaben in Auftrag gegebene Einzelhandelsgutachten vom April/Mai 2012 von Stadt + Handel, Dortmund kommt zu dem Ergebnis, dass in Anlehnung an die erfassten Bestandsstrukturen in Bergisch Neukirchen und unter Berücksichtigung weiterer kleinflächiger Anbieter davon auszugehen ist, dass die Zentralität im Stadtteil Bergisch Neukirchen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell bei rund 50 % liegt. Es bestehen demnach deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil. Darüber hinaus hat mit Schreiben vom 05.06.2013 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 mehr länger aufrechterhalten werden kann.

Zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch ist es daher sinnvoll, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen.
Planungsziel ist somit die Entwicklung einer Fläche zur Errichtung eines zeitgemäßen Vollsortiment-Supermarktes in Bergisch Neukirchen. Der Markt dient der Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsangebote im Stadtteil. Die nachhaltige Sicherung des Vollsortimentangebotes ergänzt dabei die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Discounters und sorgt für den Erhalt der Attraktivität des Nahversorgungszentrums. Für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für den Vertrieb des

Vollsortiments heutzutage eine Verkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und, dieser zugeordnet, gut erreichbare Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl.

U: Ortsbild

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

Darauf nimmt der neue Baukörper Bezug. Der neue Markt wird so auf dem Grundstück platziert, dass er sich stadtgestalterisch einfügt. Die Vorderseite hebt sich eingeschossig aus dem Gelände heraus und ist von einer davor befindlichen Stellplatzanlage gut erreichbar. Die Rückseite des Baukörpers verschwindet aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig im Gelände. Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhenniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit drei Gebäuden bebaut werden, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen.

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

V: Auswirkungen Schutzgut Grün und Landschaft

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 Brennnesselbereiche. Geschützte Biotope aber auch 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 einzelnen Obstgehölzen, Nadelgehölzen und Ziersträuchern. Die Extensivrasenflächen bestehen aus den typischen Gräsern für Fettwiesen, in den Randbereichen mit Brennnesseln 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 derzeitige Erscheinungsbild in Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich erheblich ändern. Der als natürlich wahrgenommene Charakter geht verloren.
Hier wird jedoch durch entsprechende Ausgestaltung eine Abmilderung erreicht.
Die bereits im unmittelbaren Umfeld erfolgten starken Eingriffe ins Landschaftsbild sollen im Rahmen einer neuen Geländeplanung verringert werden. Das neu geplante Geländeniveau passt ausgehend von den Bestandshöhen (Nachbargrundstücke) im Osten und Süden das Baugrundstück höhenmäßig an die Wuppertalstraße (Tiefpunkt) und den bestehenden ALDI-Parkplatz an. Es verbleibt lediglich eine ca. 20 m lange Bö-

schung auf der Ostseite, die einen Höhenunterschied von max. ca. 2,5 m am tiefsten Punkt überbrückt.
Die Baumpflanzungen und Eingrünungen mit Strauchgehölzen an der östlichen Grenze bewirken eine Überleitung in den angrenzenden Grünraum. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen auf Baukörper und Parkplatz gliedern die Gesamtfläche und empfinden daher die Kleinteiligkeit des Ortskernes Bergisch-Neukirchen nach.

W: Auswirkungen Schutzgut Tiere

Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine gewisse Biotopfunktion auf. Gartenflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar. Am 09.05.2011 erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 25.05.2011 durch den NABU zusammengefasst. Danach ist im Plangebiet das Vorhandensein planungsrelevanter Arten möglich, aber auch nach der Auswertung vorliegender Daten und der fachlichen Einschätzung der standörtlichen Voraussetzungen - starke Lärmvorbelastung, Bebauung an drei Seiten, übersichtliche Gärten mit nur wenigen Bäumen mittleren Alters - ist mit negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Um diese Einschätzung noch besser abzusichern, wurden am 30.06.und 01.07.2014 vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Sven Peuker, Leverkusen im Rahmen von Tag- und Nachtbegehungen ergänzende Kartierarbeiten bzw. 'Art für Art-Protokolle' vorgenommen und die jeweilige Betroffenheit für die planungsrelevanten Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ermittelt. Auch der Abschlussbericht zu diesen Erhebungen kommt zu dem Ergebnis, dass zwar gewisse Beeinträchtigungen (teilweiser Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust) gegeben sind, aber unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dies wird dazu führen, dass ein Teil der derzeitigen Fauna wohl das Gebiet dauerhaft verlassen wird. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen. Dies wurde in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch für die geschützten Arten wie die Rauhautfledermaus, die Zwergfledermaus, den Kleinspecht und die Mehlschwalbe festgestellt.

Die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen, extensiver und intensiver Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z. B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten Probleme haben. Ebenso stellen die externen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen auf angrenzenden städtischen Flächen Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung und tragen damit zum Artenschutz bei.

II / A 1: 422 Sammelschreiben der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen“

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48

49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110

111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174

175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237

237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297

298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360

361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422

An **Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister, Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht“ Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, Postfach 101140; 51311 Leverkusen,** FAX: 0214 / 406 - 6102

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

Sehr geehrte Damen und Herren, **Datum (bitte eintragen!)** 14. Mai 2013

1.)	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 Supermarktbau deshalb nicht zulässig. 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 Bürgerbeteiligungsverfahrens 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. 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“).
2.)	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. Es widerspricht größtenteils den Aussagen des bestehenden „Nahversorgungs-konzeptes für die Stadt Leverkusen“ vom Oktober 2007 (deutliche Überschreitungen der als „gewährleistet“ beschriebenen Versorgung der Bevölkerung sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen). Der Bebauungsplan steht in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt. Darüber hinaus brachten bis April 2011 rund 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum Ausdruck.
3.)	Insgesamt würde das Vorhaben an der Wuppertalstraße erhebliche städtebauliche, soziale sowie natur- und landschaftszerstörende Negativwirkungen nach sich ziehen, die weit über den enger bebauten Bereich des eigentlichen Vorhabens hinausgingen.

Exemplarische Punkte :

4.)	- 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.
5.)	- Der Supermarkt würde Folgebebauungen von über 70.000 Quadratmetern Flächenumfang im bisherigen Außenbereich des innerörtlichen Grünzuges (s.a. Siefen) verursachen. 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.
6.)	- 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.
7.)	- 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 Denkmälern, kleinteiligen Fachwerkgebäuden, innerörtlichen Landschaften und gewachsenen Grünstrukturen stattdessen neuen Bauflächen weichen.
8.)	- 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 kfz-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).

9.)	- 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 Quell-Verkehre 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.
10.)	- Beeinträchtigt würden insoweit nicht nur die direkten Anwohner im Umfeld des Marktes. Es zeichnet sich ab, dass es zu deutlichen Überschreitungen der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommen wird. Vor diesem Hintergrund kann auch nicht nachvollzogen werden, weswegen über dem Supermarkt nochmals weitere Wohnungen gebaut werden sollen.

11.)	Des Weiteren wird es als bedenklich erachtet, dass: - die ursprüngliche Auffassung der Bauverwaltung Leverkusen, den Standort Burscheider Straße zu favorisieren, nicht weiter verfolgt wurde,
12.)	- der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche als neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. „Autobahnen" gleichsetzt,
13.)	- grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen sind,
14.)	- die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt hat,
15.)	- Die Stadt Leverkusen bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen würde; in dieser Hinsicht also nicht unbefangen sein dürfte,
16.)	- neuerdings eine Wohnbauplanung der „Alten Gärtnerei Zeidler" und damit das Verlorengehen der nahe liegenden Alternative forciert wird.
17.)	**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). Auch von daher ist das Vorhaben an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig zu qualifizieren.**

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

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

zu 3.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

zu 4.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme D

zu 5.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme E

zu 6.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F
Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

zu 7.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.
Entstehung von umfangreichen Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

zu 8.) Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme H

zu 9.) Ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

zu 10.) Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J
Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen? siehe Stellungnahme K

zu 11.) Vorgelagerte Standortentscheidung, siehe Stellungnahme L

zu 12.) Darstellung im neuen Landschaftsplan, siehe Stellungnahme M

zu 13.) Fehler in der Eingriffsbilanzierung? siehe Stellungnahme N

zu 14.) Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung, siehe Stellungnahme O

zu 15.): Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P

zu 16.) Nachnutzung ehemaliges Gärtnereigrundstück, siehe Stellungnahme Q

zu 17.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 2 : Ergänzend zum unter A1 aufgeführten Sammelschreiben der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen“ wurden in 97 Schreiben handschriftlich weitere Argumente genannt:

1. Das Vorhaben widerspricht dem FNP.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Widerspruch FNP, siehe Stellungnahme B

2. Alternative Standorte wurden nicht geprüft

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Untersuchung Alternativstandorte, siehe Stellungnahme A

3. Das Vorhaben löst zu viel Verkehr aus, die bestehenden Straßen sind schon überlastet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme

4. Durch den Verkehr sind Schulwege betroffen, eine ausreichende Verkehrssicherheit ist nicht gegeben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme

5. Durch den Verkehr werden zusätzliche Emissionen (Lärm und Feinstaub) ausgelöst.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Luftqualität, siehe Stellungnahme S
Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J

6. Die bestehende Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend, siehe Stellungnahme T.

7. Der neue Lebensmittelmarkt produziert Leerstand im Bereich der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in Bergisch Neukirchen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Leerstandsproblematik, siehe Stellungnahme H

8. Das Vorhaben ist eine Verschandelung des Ortsbildes.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Ortsbild; siehe Stellungnahme U

9. Das Vorhaben vernichtet Grün.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auswirkungen Schutzgut Grün und Landschaft, siehe Stellungnahme V

10. Das Vorhaben vernichtet Artenvielfalt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auswirkungen Schutzgut Tiere, siehe Stellungnahme W

11. Der Eingriff und Ausgleich wurde falsch bewertet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, siehe Stellungnahme N

12. Das Vorhaben zerstört eine wichtige Frischluftschneise.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Den ergänzenden Stellungnahmen 1 - 12 wird nicht gefolgt.

II / A 3: Ergänzend zum vorhergenannten Sammelschreiben der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen“ wurden in folgenden Fällen noch Schreiben angehängt:

1. Bürger A vom 27.05.2013

Anlage: Weitere persönliche Widerspruchs-Gründe

1) Das Verkehrsaufkommen ist bereits in den letzten Jahren vehement angestiegen, nicht nur zu den üblichen Stoßzeiten (u.a. auch bedingt durch den Aldi-Markt). Hinzu kommt, daß bei Staus auf der A1 die durch Bergisch Neukirchen führende Bundesstraße als Ausweichstrecke genutzt wird und es in diesen Zeiten u.U. zu Rückstaus Richtung Opladen bis zurück zur Evanglischen Kirche führt. Da in den nächsten Jahren mit weiteren Großbaustellen der A1/A3 einschl. Rheinbrücke zu rechnen ist, dürfte dies dann in Verbindung mit weiteren überdimensionierten Geschäftsansiedlungen und weiterer zusätzlicher Wohnbebauung endgültig zum Verkehrskollaps führen. Selbst heute ist es oft genug eine Geduldsprobe aus den anliegenden Straßen auf die Bundesstraße aufzufahren, vor allem als Linksabbieger.

2) Den ländlich, dörfliche Charakter, soweit er überhaupt noch vorhanden ist, halte ich für absolut schützenswert. Wenn er erst einmal zerstört ist, kann dies auch nie wieder rückgängig gemacht werden. Allein der Ausbau der B 232 vor einigen Jahrzehnten hat in Bergisch Neukirchen vieles unwiderbringlich zerstört. Von nachfolgenden Projekten, wie auch zuletzt die Bebauung der Wiesen hinter der Evangelischen Kirche, möchte ich hier erst gar weiter reden. Deshalb ist es umso wichtiger das noch vorhandene zu bewahren. Denn gerade dies ist der größte entscheidende Faktor für Lebensqualität. Wenn dies nicht mehr gegeben ist, dann ist auch dieser Stadtteil Leverkusens bei weitem nicht mehr so attraktiv wie er sich heute darstellt. Wo findet man noch eine solche Umgebung und Landschaft in der nahen und weiteren Umgebung.

3) Bislang konnte man sich in Bergisch Neukirchen mit allen Dingen des eigentlichen täglichen Bedarfs versorgen. Dies vor allem auch zu Fuß, da genügend "kleine" Geschäfte vorhanden sind. Ich denke nicht, daß jemand in diesem Stadtteil zieht und die Vorstellung hat, autofrei dort zu leben. Auch für ältere Menschn halte ich es nicht, für ideal über einem großen Supermarkt zu wohnen, wenn man Verkehrsaufkommen, Abgase, Lärmpegel, LKW-Anlieferungen etc. etc. in dem geplanten Szenario sich vorstellt.

4) Abschließend möchte ich noch erwähnen, daß ich es für wesentlich sinnvoller halte, endlich ein vernünftiges Konzept für die Wiedererweckung Opladens in Angriff zu nehmen. In den letzten Jahren war eigentlich nur der Niedergang eines vor langen Jahren einmal lebendigen Stadtteils (und noch davor als kreisfreie Stadt) zu verzeichnen. Es ist heute ein sehr trauriges Bild, wenn man doch noch einmal nach Opladen geht und sich dort umschaut. Hier wäre echter Handlungsbedarf. Aber ein weiterer großer Supermarkt in der Peripherie schafft keine Verbesserung, kein neues lebendiges Leben.

Datum: 27.05.2013

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1) Verkehr, siehe Stellungnahme □

2) Zerstörung dörflicher Charakter, siehe Stellungnahme G

3) Versorgung und altengerechtes Wohnen, siehe Stellungnahmen U + K

4) Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Opladen ist nicht Gegenstand der Abwägungsentscheidung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II. Tatsächlich wird mit großem personellen und finanziellen Aufwand an städtebaulichen Konzepten gearbeitet, die die zukünftige Entwicklung Opladens positiv gestalten sollen, z.B. die Planungen und baulichen Maßnahmen zur Neuen Bahn-

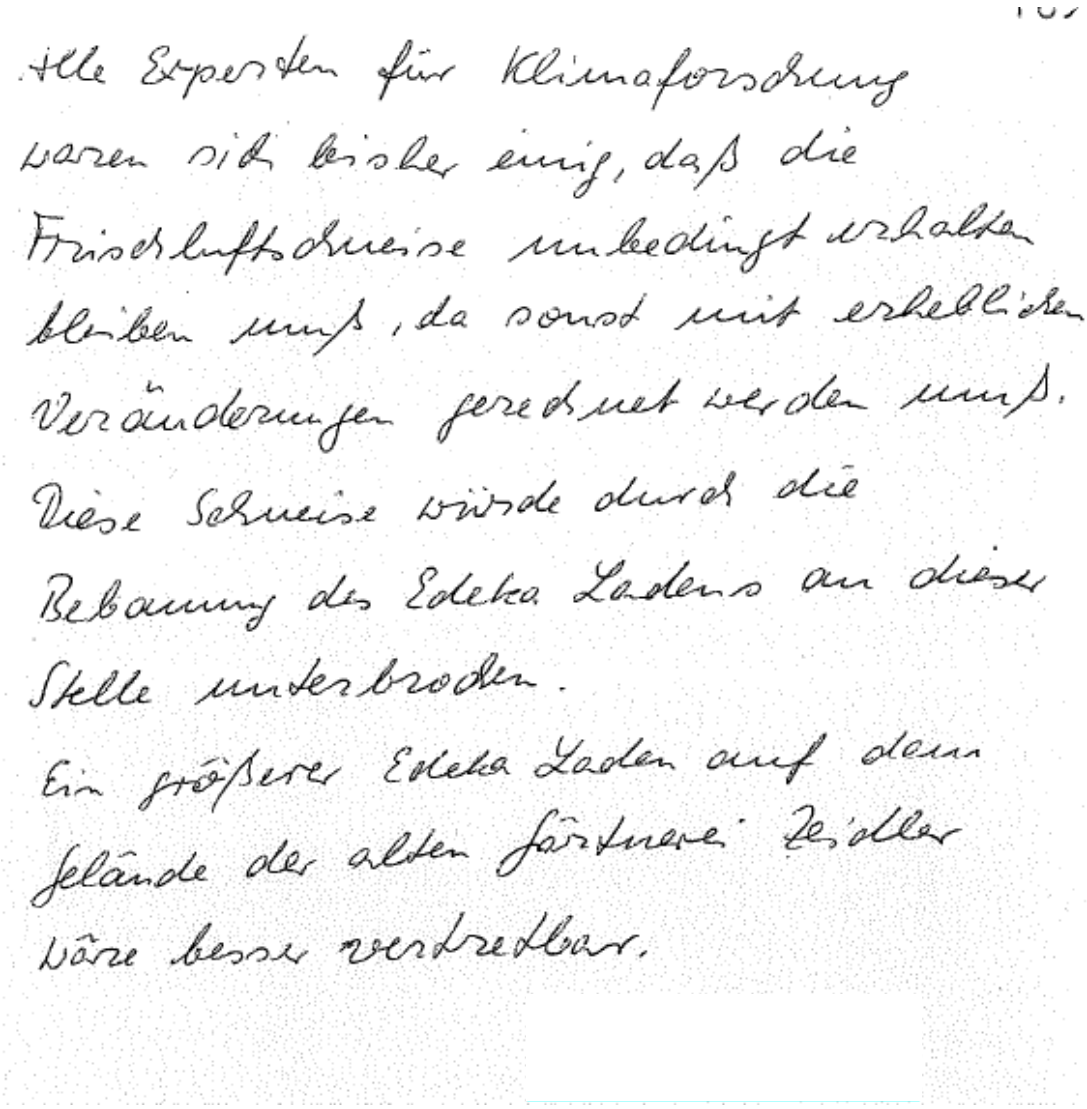
stadt Opladen und das Stadtentwicklungskonzept Opladen. Die Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Zentrum Opladen wurde am 16.02.2009 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Als Voraussetzung für den Beginn der Arbeiten wurde eine Entscheidung zur Frage der Gütergleisverlegung benannt. Nach der Entscheidung des Rates vom 17.10.2011 konnte noch in 2011 ein externes Gutachterbüro beauftragt werden. Unter umfangreicher Beteiligung der Fachöffentlichkeit und der Bürgerinnen und Bürger wurde in 2012 und 2013 ein Konzept erarbeitet. Das Stadtentwicklungskonzept für das Zentrum Opladen wurde Anfang 2014 dem Rat vorgestellt.

.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Bürger B vom 27.05.2013



Alle Experten für Klimaforschung waren sich bisher einig, daß die Frischluftschneise unbedingt erhalten bleiben muß, da sonst mit erheblichen Veränderungen gerechnet werden muß. Diese Schneise würde durch die Bebauung des Edeka Ladens an dieser Stelle unterbrochen.
Ein größerer Edeka Laden auf dem Gelände der alten Gärtnerei Zeidler wäre besser verträglich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Bürger C vom 27.05.2013

Weitere Anmerkung:

1.) Meine Wohnung befindet sich direkt gegenüber des Aldi Marktes.
Schon jetzt ist die Verkehrslage auf der Wuppertalstrasse extrem. Zu Stoßzeiten ist es kaum möglich, die Strasse zu überqueren. Die Lärmbelästigung bis nach Geschäftsschluss enorm.

2.) Derzeit ist bis Höhe Aldi noch Tempo 50. Es ist keinerlei Verkehrsinsel auf der Strasse. Viele Kunden (Fußgänger) des Aldimarktes/ Edekamarktes überqueren die Strasse und laufen um ihr Leben. Mich wundert, dass bis dato noch kein Unfall passiert ist.

3.) Sollte ein größerer Edekamarkt gebaut werden und noch Einfamilienhäuser hinter dem Sportplatz, wird die Verkehrslage noch höher und riskanter und der Lärm noch größer.

4.) Auch der andauernde Stau beim Linksabbiegen von der Burscheiderstrasse zur Wuppertalstrasse wird sich erheblich verschlimmern. Schon jetzt gibt es teilweise erheblichen Rückstau. Sowohl in Richtung Wuppertalstrasse als auch morgens Richtung Kreisverkehr Opladen.

In diesem Sinne möchte ich hiermit Einspruch gegen weitere Bebauung und Bau des neuen Edeka Supermarktes einlegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1) Lärmemissionen und Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme J +

2.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R

3.) Entstehung neuer Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

4.) Linksabbieger, siehe Stellungnahme

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

4. Bürger D vom 27.05.2013

Ergänzung weiterer persönlicher Widerspruchs-Gründe zu Seite 1 und 2 unserer Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“ bzw. dem vorhabebezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

Die wirklichen Beweggründe, die überhaupt zur Vorlage der Planungen geführt haben, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein Bauträger hat eine Wiese mitten in Berg. Neukirchen, die er bisher als Bauschuttlager nutzt. Nun möchte er diese bebauen.

- Leider geht das nicht, denn es besteht hier kein Baurecht.

- Also muss „öffentliches Interesse“ her zur Begründung der notwendigen Änderung im Flächennutzungsplan.

- Gut wenn man da mit der Schließung des ansässigen Edeka – Marktes drohen und danach den Bau des geplanten Riesensupermarktes als letzte Rettung der örtlichen Nahversorgung preisen kann.
- Mit den zusätzlich obendrauf gesetzten „altersgerechten Wohnungen“ ist die gemeinnützige Wohltätigkeit dann nicht mehr zu überbieten.

Die seither erfolgten durchsichtigen Manöver, um Entscheider aus Rat und Verwaltung für dieses Vorhaben mit ins Boot zu holen, sind absolut filmreif und in vielen Heimatfilmen karikiert worden, wo am Ende die junge Sennerin zusammen mit ihrem Jugendfreund das Riesenhotel auf der Alm verhindert.

Für Berg. Neukirchen gilt nach wie vor:

1.) 1. Der geplante Riesensupermarkt ist für die Nahversorgung völlig überflüssig, weil es realistische Alternativen gibt.
2.) 2. Altengerechtes Wohnen geht an anderer Stelle viel besser.
3.) 3. Der drohende Flächenfraß ist durch nichts zu rechtfertigen und politisch absolut von gestern.

4.) Im Verfahren zur Aufstellung des seit 2006 gültigen Flächennutzungsplanes haben sich viele betroffene Bürgerinnen und Bürger überaus konstruktiv mit den zunächst vorgestellten „Suchflächen“ beschäftigt und sind dann unter anderem zu dem Ergebnis gekommen, dass Bergisch Neukirchen keine künstlich geschaffene Mitte braucht, dass die Nahversorgung durch den Einzelhandel gut ist und dass zusätzlicher Flächenverbrauch möglichst gering gehalten werden soll. Trotzdem wurden am Ende doch einige Flächen noch in Baugebiet umgewandelt, aber mit dem ausdrücklichen Versprechen aus Politik und Verwaltung, man habe jetzt für viele Jahre Planungssicherheit. Man müsse nicht mehr dauernd den bestehenden Flächennutzungsplan für Bauvorhaben ändern, da man jetzt genügend „Reserveflächen“ ausgewiesen habe und ein Zugriff auf weitere Grünflächen überflüssig sei.

5.) **Mit der vorliegenden Planung werden, wie übrigens auch durch den Entwurf zum neuen Landschaftsplan, alle damals am Verfahren beteiligten Bürger verhöhnt und für dumm verkauft.**

Wahrscheinlich fühlt man sich in der Politik durch das scheinbar reibungslose Genehmigungsverfahren für den Aldi-Markt und die neuen Tennisplätze in dieser Vorgehensweise ermutigt.
Die zunächst rechtsfehlerhafte Genehmigung wurde nach Einspruch aus der Nachbarschaft einerseits nachgebessert, andererseits wurde auch hier unzulässiger Weise ein Teilbereich bebaut, der im Außenbereich lag.

Am 03.09.2010 haben die Fachleute aus der Verwaltung in ihrem Beschlussentwurf für die Politik folgende Kernaussage zur neuen Supermarktplanung gemacht:

Der Antrag für den Standort „Burscheider Straße“ wird weiterverfolgt und der Antrag für den Standort „Wuppertalstraße“ ist abzulehnen.

6.) In der Ratssitzung am 04.10.2010 ist die Ratsmehrheit einfach über dieses klare Votum hinweggegangen und hat es damit versäumt, eine mögliche Alternative an der Burscheider Straße ernsthaft zu prüfen und weiter zu verfolgen.

Leider wird auch das Thema Denkmalschutz in der aktuellen Stellungnahme der Verwaltung nur ganz kurz angesprochen und die ablehnende Haltung der unteren Denkmalbehörde kommt dort in keiner Weise zum Ausdruck.

7.) Denkmalgeschützte Fachwerkbauten und der Obstanbau in der „Bergischen Obstkammer“ sind in Bergisch Neukirchen untrennbar miteinander verbunden. Auf diesen Umstand weißt die Stadt Leverkusen auf einer Tafel am Haus Burscheider Str. 110 sogar selbst ausdrücklich hin.
Obstgärten und die Nebengebäude, wie sie in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet noch existieren, gehören unverzichtbar zu den Fachwerkhäusern an dieser Stelle.

In einer Broschüre des LVR-Netzwerk Umwelt und der Biologischen Stationen im Rheinland mit dem Titel „Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland vom Aussterben bedroht“ aus dem Jahr 2010 wird auf den Seiten 22 bis 24 im Kapitel „Die Bergische Obstkammer“ die kulturhistorische Bedeutung gerade von Bergisch Neukirchen im Zusammenhang mit Obstanbau und Verarbeitung beschrieben.
Zu Hochzeiten gab es hier acht Krautpressen von denen die Gebäude der „Ältesten rheinischen Apfelkraut-Fabrik“ (ehemals Familie Wirtz) im Ortskern heute noch bestehen. Leider wurde die optische Wirkung dieser denkmalgeschützten Gruppe durch davor gestellte Neubauten massiv beeinträchtigt.

Der an der Wuppertalstraße beginnende Grünzug ist die letzte Fläche im Ortskern von Bergisch Neukirchen, die den Bezug von Obstgärten und Fachwerkgebäuden noch erahnen lässt. Der geplante Gebäudekomplex würde die Wirkung der noch verbliebenen benachbarten Denkmäler aus vielen Blickwinkeln heraus völlig zunichte machen.

Solche Bedenken und der kulturhistorische Bezug zur Entwicklung von Bergisch Neukirchen spielen bei der Stadt Leverkusen offensichtlich keine Rolle, die Fachleute der Denkmalbehörde finden kein Gehör.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist auch, dass Besitzer und Mieter von denkmalgeschützten Gebäuden zunehmend verunsichert und auch entmutigt werden in ihrem Bestreben, die Häuser und Gärten zu erhalten und zu pflegen. Es ist einem Denkmaleigner kaum zu vermitteln, dass er sich bei seinen neuen Fenstern an den vorgegebenen Neigungswinkel der Sprossen halten muss, während in unmittelbarer Nachbarschaft riesige Neubauten entstehen, die am Ende das Denkmal als unpassenden Störfaktor erscheinen lassen. Dafür gibt es in Leverkusen leider schon viel zu viele Beispiele.
In einem solchen Umfeld verlieren denkmalgeschützte Bauten drastisch an Wert, potentielle Käufer werden abgeschreckt und oft droht der Verfall.

Dies alles kann keinesfalls im Sinne der Denkmalpflege sein.

Abschließend Einsprüche gegen formale Fehler im Verfahren:

- **8.)** Die Einladung zur „Bürgerinformationsveranstaltung – Supermarkt Bergisch Neukirchen“ durch Herrn Schiefer vom 02.11.2010 war in der Überschrift nicht korrekt formuliert, so dass man nicht davon ausgehen musste, dass es sich bei der Veranstaltung um die „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ handelt.
  Auf diesen Umstand wurde von einigen Bürgern im Verlauf der Veranstaltung hingewiesen. Hinweis in der Niederschrift fehlt.
- **9.)** Das Protokoll dieser Veranstaltung wurde von Frau Göckemeyer geschrieben, die für die Planer des Supermarktes arbeitet. Die Niederschrift wurde dann aber von Herrn Gruchmann unterzeichnet.
- **10.)** Die Niederschrift gibt inhaltlich nicht korrekt den Verlauf der Veranstaltung wieder. Beiträge, die das Projekt ablehnen, waren deutlich in der Überzahl.
  Wesentliche Einwändungen werden in der Niederschrift verschwiegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nahversorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T
2.) Warum hier altengerechtes Wohnen? siehe Stellungnahme K
3.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E
4.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum siehe Stellungnahme B
5.) Darstellung im neuen Landschaftsplan, siehe Stellungnahme B
6.) vorgelagerte Standortentscheidung, siehe Stellungnahme L
7.) 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 VEP 19/II dokumentiert. Der Zusammenhang von Fachwerkhäusern, Nebengebäuden und Obstgärten ist damit heute auch nicht eindeutig von der Wuppertalstraße aus gegeben.

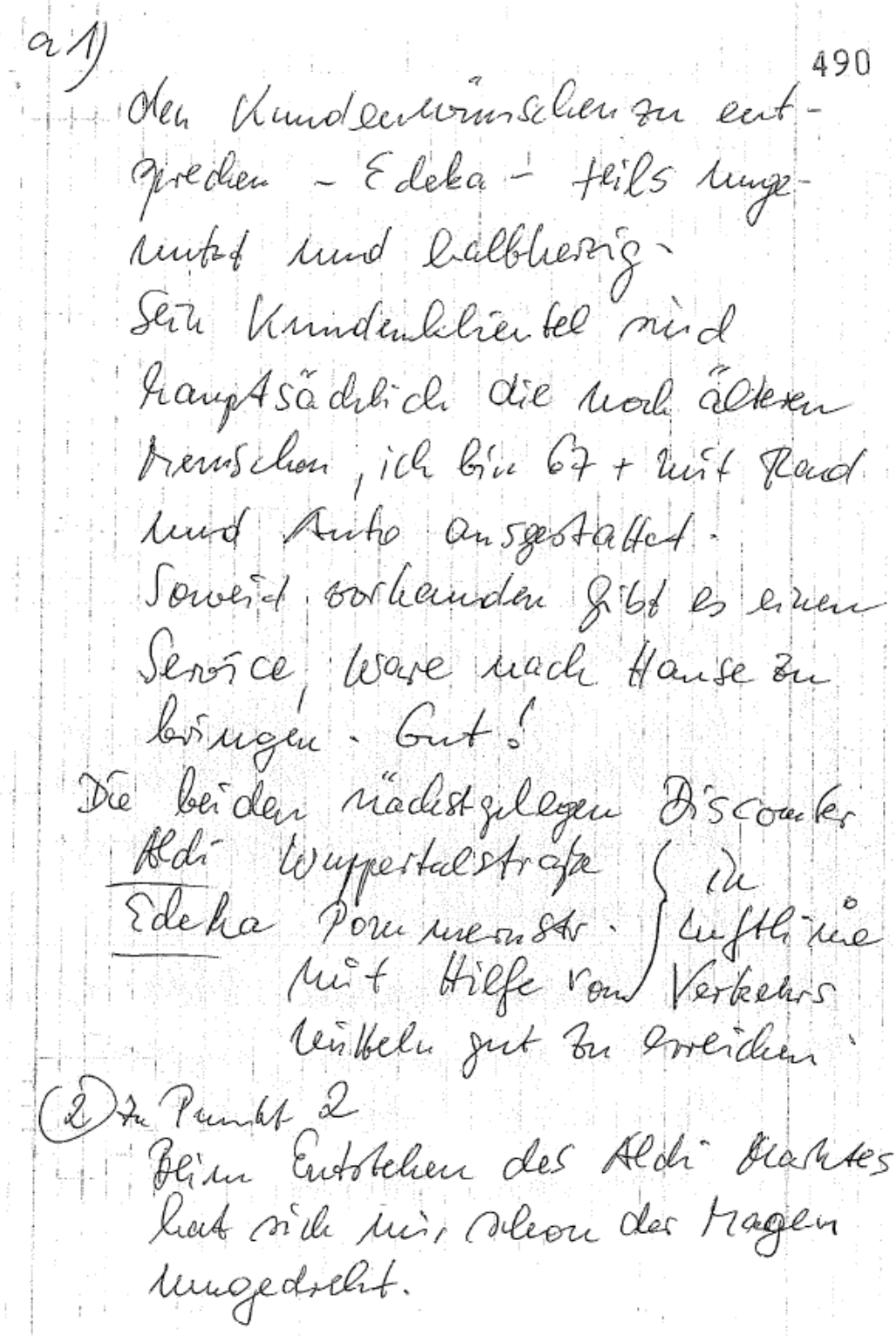
Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m für die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße bleibt aber weiterhin gewährleistet, dass das genannte Ensemble mit Nebengebäuden und möglichen Obstgärten erkennbar bleiben kann.
Zusätzlich greift das Bebauungskonzept die historisch gegebenen Hofstrukturen auf, indem der Markt überwiegend im Gelände verschwindet und die drei aufstehenden Gebäude 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

8.) ,9.) und 10.): Die Beteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5. Bürger E vom 27.05.2013



a 1)

490

Den Kundenwünschen zu entsprechen – Edeka – teils ungenügend und halbherzig.
Sein Kundenklientel sind hauptsächlich die noch älteren Menschen, ich bin 67 + mit Rad und Auto ausgestattet.
Soweit vorhanden gibt es einen Service, Ware nach Hause zu bringen. Gut!
Die beiden nächstgelegenen Discounter
Aldi Wuppertalstraße
Edeka Pommernstr. } in Luftlinie
mit Hilfe von Verkehrsleitbehn gut zu erreichen.

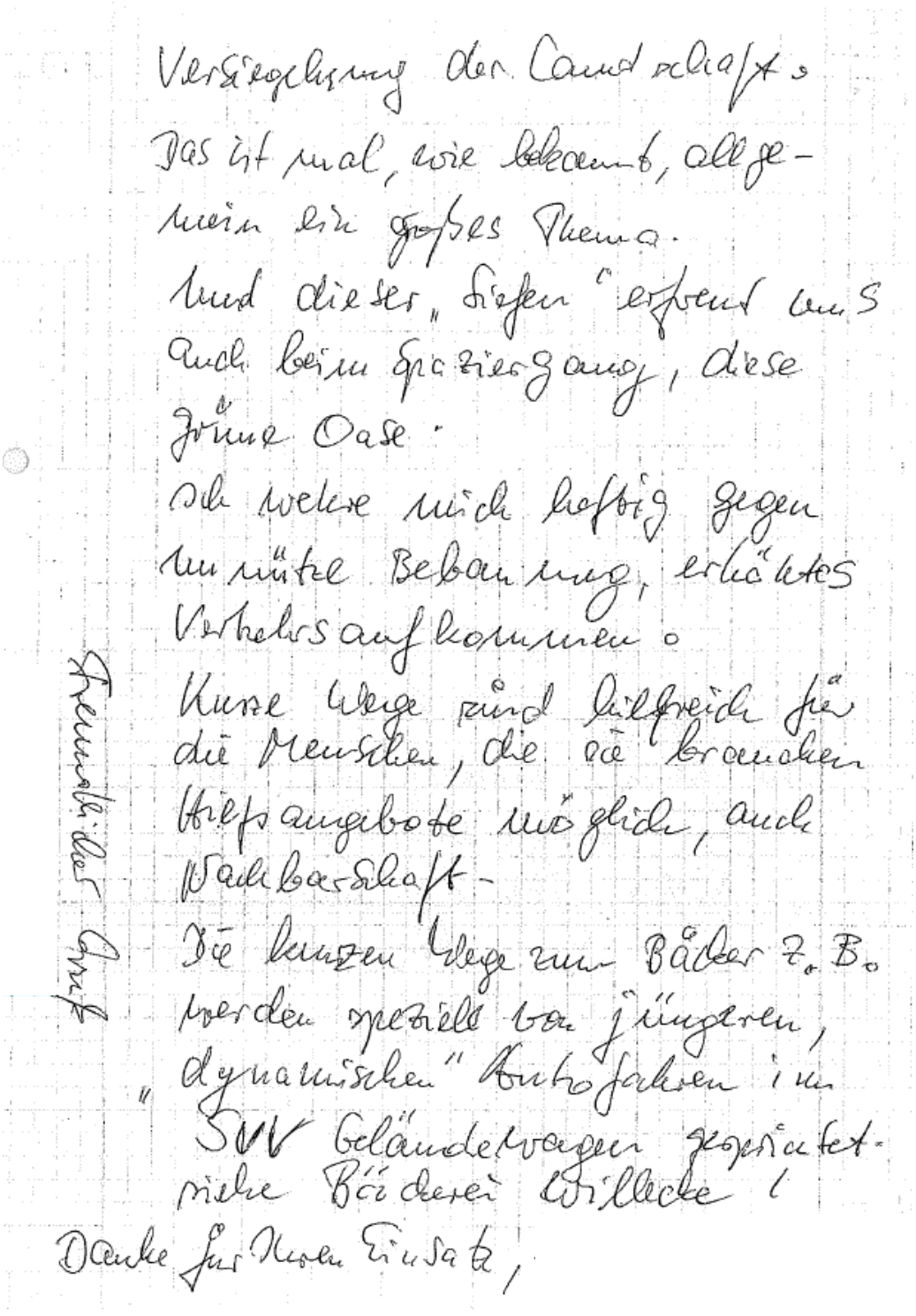
(2) zu Punkt 2
Beim Entdecken des Aldi Marktes hat sich mir, allein der Magen umgedreht.

1.)

2.)

2.)

3.)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nahversorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T
2.) Auswirkungen auf Grün und Landschaft, siehe Stellungnahme V
3.) erhöhtes Verkehrsaufkommen, siehe Stellungnahme

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6. Bürger F vom 27.05.2013

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister , Fachbereich 61 „ Stadtplanung und Bauaufsicht "

Leverkusen , d. 13.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren ,

1.) In Ergänzung zu beigefügtem Schreiben , möchte ich Sie dringend bitten , dass der in einem aufwendigen Planwerkstattverfahren erarbeitete Flächennutzungsplan aus 2006 , der den Vorstellungen der überwiegenden Mehrheit der Bürger wiedergibt , beibehalten wird .

2.) Berg.Neukirchen braucht keinen Supermarkt in dieser Größenordnung und vor allen Dingen nicht an dieser Stelle ! Die Nahversorgung ist auch in Zukunft gesichert .

3.) Ich bin deshalb gegen eine Bebauung dieses für Natur und Klima wichtigen Gebietes , welches auch die **Hüscheider Gärten und Hüscheider Str.** , die ja dann auch zur Bebauung freigegeben werden (oder schon sind !) betrifft .

4.) Zusätzlich wäre eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und Lärms zu erwarten .

5.) Ich bin nicht gegen einen **maßvoll vergrößerten** EDEKA - Laden , aber nicht an dieser Stelle .
Das " Zeidler-Gelände" wäre für einen Neubau wesentlich geeigneter und wurde ja auch von der Verwaltung favorisiert ! Die Argumente mit denen dieser Standort abgelehnt wurde , ist für mich nicht nachvollziehbar.
Es ist schon sehr befremdlich , dass offensichtlich Investor- und Architekteninteressen nachgegeben wurde .
Hier zeigt sich mal wieder , wie Bürger , denen man vorgaukelt sie an der Planung ihres Ortes zu beteiligen , verschaukelt werden . Man muss sich deshalb nicht wundern , wenn solche Machenschaften zu Politikverdrossenheit führt .

6.) Gerade in Bezug auf die stark zunehmenden Niederschläge durch die Klimaveränderung , sollte auf weitere **unnötige Versiegelung** von Grünflächen verzichtet werden .
Ich hoffe mit diesen Argumenten , Sie zum Umdenken zu bewegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Widerspruch FNP, siehe Stellungnahme B
2.) Nahversorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T
3.) Auswirkungen Umwelt, siehe Stellungnahme C + E
4.) Zunahme Verkehr und Lärm, siehe Stellungnahmen + J
5.) Standortentscheidung, siehe Stellungnahme A
6.) Versiegelung, siehe Stellungnahme D

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7. Bürger G vom 27.05.2013

den 5.5.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) Als mein Mann und ich uns im Jahre 1977 entschlossen, ein ruinöses denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in Hüscheid zu erwerben und in jahrelanger Arbeit zu restaurieren, war der ländliche bergische Charakter der Hauptgrund. Bis heute genießen wir und zahlreiche Besucher mit uns diesen natürlichen Charakter, vor allem auch die „grüne Lunge", die uns mit zunehmendem Alter

2.) eine Wohltat bedeutet.
Wir können uns nicht vorstellen, daß dieses natürliche Geschenk zugunsten von Verkaufsflächen, die wir für völlig überflüssig halten, geopfert werden soll.

3.)

Wir lehnen das Vorhaben ab.

Mit freundlichem Gruß

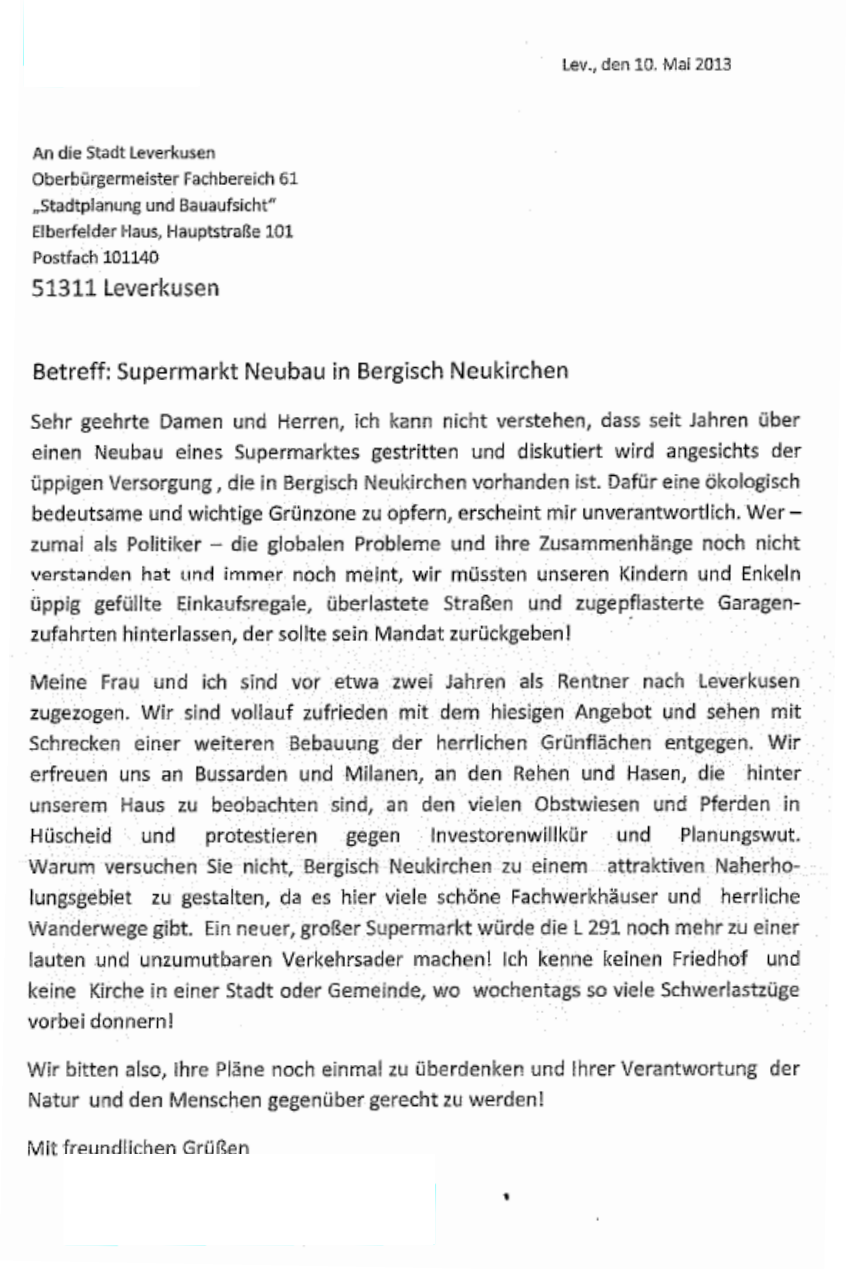
Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A
2.) Luftqualität, siehe Stellungnahme S
3.) Nahversorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8. Bürger H vom 27.05.2013



Lev., den 10. Mai 2013

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

Betreff: Supermarkt Neubau in Bergisch Neukirchen

1.) Sehr geehrte Damen und Herren, ich kann nicht verstehen, dass seit Jahren über einen Neubau eines Supermarktes gestritten und diskutiert wird angesichts der üppigen Versorgung , die in Bergisch Neukirchen vorhanden ist. Dafür eine ökologisch

2.) bedeutsame und wichtige Grünzone zu opfern, erscheint mir unverantwortlich. Wer – zumal als Politiker – die globalen Probleme und ihre Zusammenhänge noch nicht verstanden hat und immer noch meint, wir müssten unseren Kindern und Enkeln

3.) üppig gefüllte Einkaufsregale, überlastete Straßen und zugepflasterte Garagenzufahrten hinterlassen, der sollte sein Mandat zurückgeben!

Meine Frau und ich sind vor etwa zwei Jahren als Rentner nach Leverkusen zugezogen. Wir sind vollauf zufrieden mit dem hiesigen Angebot und sehen mit Schrecken einer weiteren Bebauung der herrlichen Grünflächen entgegen. Wir

4.) erfreuen uns an Bussarden und Milanen, an den Rehen und Hasen, die hinter unserem Haus zu beobachten sind, an den vielen Obstwiesen und Pferden in Hüscheid und protestieren gegen Investorenwillkür und Planungswut. Warum versuchen Sie nicht, Bergisch Neukirchen zu einem attraktiven Naherholungsgebiet zu gestalten, da es hier viele schöne Fachwerkhäuser und herrliche Wanderwege gibt. Ein neuer, großer Supermarkt würde die L 291 noch mehr zu einer lauten und unzumutbaren Verkehrsader machen! Ich kenne keinen Friedhof und keine Kirche in einer Stadt oder Gemeinde, wo wochentags so viele Schwerlastzüge vorbei donnern!

5.) Wir bitten also, Ihre Pläne noch einmal zu überdenken und Ihrer Verantwortung der Natur und den Menschen gegenüber gerecht zu werden!

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nahversorgung ausreichend, Stellungnahme T
2.) Ökologisch bedeutende Grünzone, siehe Stellungnahmen V+C
3.) Zunahme Verkehr und Lärm, siehe Stellungnahmen
4.) Schutzgut Tiere, siehe Stellungnahme W
5.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

9. Bürger I vom 27.05.2013

Nachfolgend weitere persönliche Widerspruchs-Gründe:

• *Zur Vorlage Nr. 1995/2013, vom 31.1.2013, dort ...*

1.) *... Seite 2, 3. Abs.:* Der unter engagierter Mitwirkung der Bürger von Berg. Neukirchen entstandene Flächennutzungsplan von 2006 mit einer Laufzeit bis 2020 ist ein Konsens zwischen den Bürgern und der Politik. Er ist rechtsverbindlich. Es ist den vielen seinerzeit mitgestaltenden Bürgern nicht vermittelbar, dass nunmehr dieser Konsens unter Minimalst-Bürgerbeteiligung durch die Politik zugunsten eines Investors gekippt werden soll. Dieser Investor (in Zusammenarbeit mit beauftragtem Planungsbüro) wiederum lässt die Handelnden der Stadt Leverkusen recht hilflos erscheinen, weil es ihm gelingt, der Stadt Leverkusen ein Konzept für die Versorgungsfunktion in Bergisch Neukirchen schmackhaft zu machen, für das kein Bedarf besteht. Dies vor dem Hintergrund, dass die Stadt Leverkusen die Versorgungssituation nach Verabschiedung des Flächennutzungsplans (2006) noch als gut darstellte und darüber hinaus zusätzlich noch die Baugenehmigung für ALDI/Wuppertalstraße erteilte. Bereits dies war ein massiver Eingriff in den Konsenz und gleichzeitig die von den Bürgern längst befürchtete strategische Vorbereitung für die Bebauung der Wuppertalstraße ab ALDI bis Kreuzung. Der jetzt gestellte Bauantrag »Supermarkt Bergisch Neukirchen« bestätigt die Befürchtungen der Bürger eindeutig. Zu erwähnen sei noch die als optische Zumutung empfundene Standard-Bauweise von ALDI für ländlichen Bereich.

2.)

3.) *... Seite 2, zu A):* Das durch den Investor zu erstellende Fachgutachten ist ein sog. Partei-Gutachten und hat nicht den Status der Neutralität. Bei einer gerichtlichen Bewertung der Situation hätte dieses Gutachten wenig oder kein Gewicht.

4.) *... Seite 3, zu »Begründung«:* Dem Bürger erschließt sich absolut nicht, dass das unter dem Stichwort »Supermarkt Bergisch Neukirchen« geplante Bauvorhaben zusätzlich 4 Wohnhäuser beinhaltet, die das Gesamtvolumen der Baukörper Supermarkt plus Häuser geschätzt verdoppelt. Diese Häuser haben auch nichts zu tun mit einer in den Vordergrund gestellten geplanten »lebensmittelbezogenen Erweiterung des Angebots im Ortsteil Bergisch Neukirchen«. Von der Politik werden diese als altengerechte Wohnhäuser deklariert und sind zudem als »Zückerchen« (Wortlaut CDU) für die Akzeptanz des Gesamt-Projekt gedacht. Es wird einleuchten, dass es nicht erstrebenswert ist, im äußerst verkehrsreichen und lauten Kreuzungsbereich von Bergisch Neukirchen seinen Lebensabend zu verbringen. Nutzen bringt dies nur dem Investor und dem Planungsbüro.

• *Zur Vorlage VEP Nr. V 19/II vom 17.1.2013, Begründung, dort ...*

... Seite 12, 7.: Auswirkungen der Planung und Abwägung

5.) Vor diesem Hintergrund ist allerdings leicht erklärbar, warum der Alternativ-Platz »Alte Gärtnerei Zeidler« nicht zum Zuge kam, zudem völlig negiert wurde. Hier hätte zwar durchaus ein vergrößerter Supermarkt realisiert werden können, zudem im Baubestand ohne Neuflächenbeanspruchung. Allerdings hätte es Schwierigkeiten ergeben, auch noch die geplanten 4 Häuser unterzubringen. Diese 4 Wohnhäuser haben, wie bereits erwähnt, mit dem Supermarkt nichts zu tun, sind also absolut entbehrlich. Sie entsprechen nur der Planung des Investors.

6.) Da die Stadt **und** der Investor größtenteils Eigentümer der zu bebauenden Flächen an der Wuppertalstraße sind, entsteht hier ein Konflikt, die die neutrale Abwägung stark beeinträchtigt:
- Die Stadt kommt durch Flächenverkauf zu Einnahmen und verliert dadurch die neutrale Betrachtungsweise bei der Abwägung.
- Investor und Planungsbüro haben vorrangig ein hohes wirtschaftliches Interesse an Realisierung und Vermarktung des Bauvorhabens an der Wuppertalstraße wegen des dort größeren Bauvolumens (mit Wohnhäusern) im Gegensatz zum Grundstück »Alte Gärtnerei Zeidler«, Burscheider Straße.

7.) Das Planungsbüro versucht mit gestreuten Zeitungsveröffentlichungen unter Fortlassung wesentlicher Fakten das Gebiet an der Wuppertalstraße zu idealisieren und den Bürgern vorzugaukeln: Wenn dort gebaut wird, ist das Hinterland zu, nicht mehr erreichbar, jegliche Bebauung ausgeschlossen ... *welch ein tolles Märchen.*

Erkennbar ausgeschlossen wird hier jeglicher Bürgerwille zugunsten des Gewinnstrebens eines einzelnen Investors/Planungsbüros ... gegen den erklärten Willen von über 1.200 Bürgern aus dem kleinen Bergisch Neukirchen ... dagegen lege ich Widerspruch ein.

Aus vorgenannten Gründen gehören Abwägung und insbesondere Gutachten in neutrale Hände.

8.) WIDERSPRUCH/ANTRAG: ***Die Realisation des Supermarkts plus der zusätzlichen Wohnhäuser an der Wuppertalstraße ist aus vorgetragenen Gründen in der vorgelegten Form abzulehnen. Die Politik möge über einen alternativen Standort nur für den etwas vergrößerten Supermarkt nachdenken. Vorschläge wurden vor geraumer Zeit bereits gemacht.***

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nahversorgung ausreichend, Stellungnahme T
2.) Ökologisch bedeutende Grünzone, siehe Stellungnahmen V+C
3.) 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.
4.) Altengerechtes Wohnen: Warum hier? siehe Stellungnahme K
5.) Standortentscheidung, siehe Stellungnahme A
6.) Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P.
7.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E
8.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

10. Bürger vom 27.05.2013

Zu den oben genannten Gründen möchte ich weitere Bedenken ergänzen.

1.) Der geplante Supermarkt befindet sich in unmittebarer Nähe einer Grundschule, mehrerer Kindergärten und des Turnvereins. Die Angebote dieser Einrichtungen gehen über den ganzen Tag und die Wuppertalstraße ist dadurch von Fußgängern, insbesondere Kindern, stark genutzt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird der Schulweg unnötig gefährlicher.

2.) Zudem ist die Kreuzung Burscheiderstraße / Wuppertalstraße jetzt schon überlastet. Der Rückstau an der Kreuzung (von Opladen kommend) reicht auch ohne Supermarkt nachmittags fast bis zur Neukronenberger Straße. Zu ergänzen ist noch, dass die Burscheider Str. vermehrt als Ausweichstraße bei Staus auf den nahen Autobahnen (A1, A3) genutzt wird. Dies ist für eine „Dorfstraße" ohnehin schon zu viel.

3.) Zu den oben genannten Gründen zur Natur möchte ich aktuelle Beobachtungen ergänzen. So sind an dem geplanten Standort seit einigen Monaten vermehrt Greifvögel und andere dort nistende Vögel (z.B. mehrere Eichelhäher) zu sehen.

4.) Als regelmäßige Käuferin im aktuellen Supermarkt möchte ich noch hinzufügen, dass ich bisher noch keine Produkte vermisst habe und der Meinung bin, dass ein größerer Markt keinen notwendigen Mehrwert hat.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R
2.) Ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme
3.) Schutzgut Tiere, siehe Stellungnahme W
4.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 4 Bürger vom 12.05.2013

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

Leverkusen, 12.05.2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) durch die Bebauung des Freigeländes Wuppertalstr. mit einem Supermarkt plus Wohnungen würde ökologisch wertvolle Fläche verloren gehen. Gerade für das Leverkusener Klima mit zwei stark befahrenen Autobahnen durchs Stadtgebiet ist der Erhalt von Frischluftschneisen außerordentlich wichtig.

2.) Warum der Supermarkt durch die Kombination mit altengerechten Wohnungen punkten soll, erschließt sich mir mit meinen 81 Jahren in keinster Weise.

3) Ich möchte alles andere als auf einem riesigen versiegelten Gelände wohnen, in den frühen Morgenstunden durch anliefernde LKWs geweckt werden und den ganzen Tag über den Verkehr von über 1.000 Kunden aushalten.

Mit freundlichem Gruß

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C
Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F
2.) Warum an dieser Stelle seniorengerechtes Wohnen ? siehe Stellungnahme K
3.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme D
Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J
ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 5 Bürger vom 06.05.2013

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

Leverkusen, 06.Mai 2013

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) das Bauvorhaben Supermarkt Wuppertalstr. läuft dem bestehenden Flächennutzungsplan zu wider. Es handelt sich um ein Außenbereichsvorhaben mit gravierenden negativen Folgen für Landschaft, Natur, Stadtbild und Verkehr.

2.) Aus Sicht eines Nahversorgungskonzepts ist der Neubau eines Supermarktes völlig entbehrlich. Bei der letzten Erhebung der Stadt Leverkusen, im Jahr 2007, wurde die Nahversorgung in Bergisch Neukirchen als völlig ausreichend erachtet. Seitdem ist noch ein Aldi-Markt mit rund 800 qm Verkaufsfläche hinzugekommen. Es besteht daher keinerlei Bedarf für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des bisherigen Lebensmittelmarktes.
Unberücksichtigt bei dieser Bedarfsbemessung ist außerdem der Umstand, dass auf ganz Leverkusen bezogen eher von einer Über- als von einer Unterversorgung gesprochen werden muss. Ein Großteil der Bevölkerung - auch in Bergisch Neukirchen - ist berufstätig. Egal von wo aus (Bahnhof, Autobahn, anderer Stadtteil) man nach Bergisch Neukirchen fährt, passiert man mehrere Lebensmittelversorger (Netto Quettinger Str., Edeka Pommernstr., Aldi, Lidl Bonner Str., Aldi, Lidl, Penny in Burscheid, Lidl in Balken - um nur einige Beispiele zu nennen). Somit kann und wird ein Großteil des Bedarf bereits auf der
3.) Fahrt von der Arbeit nach Hause gedeckt. Genauso unberücksichtigt ist der gesellschaftliche Trend zum Onlinehandel. Auch im Lebensmittelbereich wird sich hier insbesondere unter demografischen Gesichtspunkten ein Wandel vollziehen; geringere alters-/gesundheitsbedingte Mobilität - mehr Onlinehandel.
Die aktuelle Versorgungssituation in Bergisch Neukirchen rechtfertigt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft.

4.) Darüber hinaus ist für ein Außenbereichsvorhaben eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten vorgeschaltet. Dies ist hier unterblieben. Wenn man die Verkaufsfläche trotz gegenteiligen Bedarfs erhöhen möchte, wäre ein Umbau, unter Umständen mit Aufstockung des bisherigen Marktbebäudes, ein unter allen Gesichtspunkten wesentlich verträglicherer Schritt. Außerdem wäre z.B. das „ehemalige Zeidler-Gelände" ein Alternativstandort im Innenbereich. Hier von einer anderen Verkehrssituation auszugehen, ist hahnebüchen. Die Wuppertalstr. ist genauso Hauptverkehrsader wie die Burscheider Straße. Beide Grundstücke liegen im Einflussbereich der stark frequentierten
5.) Kreuzung Burscheider Str. / Wuppertalstr., das Grundstück Wuppertalstr. sogar noch näher an der Kreuzung mit entsprechend negativen Folgen für den Verkehrsfluss.

Weiterhin würde durch den geplanten Neubau an der Wuppertalstr., in unmittelbarer Nähe zu mehreren denkmalgeschützten (Fachwerk)-Gebäuden, das Erscheinungsbild von
6.) Bergisch Neukirchen stark negativ verändert. Der jetzige, in Teilen noch dörfliche Charakter ginge für immer verloren. Das Bauvorhaben ist insofern nach meinem Empfinden nicht mit Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Eine
7.) Beteiligung der Denkmalschutzbehörde ist unterblieben.

Ein weiterer Grund gegen eine Bebauung des ins Auge gefaßten Grundstücks ist der
8.) Umstand, dass damit der vorhandene Grünzug abgeschlossen würde. Grundlegende stadtklimatische Ausgleichsfunktionen dieser Frischlufschneise hinsichtlich Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss würden behindert bis aufgehoben.

Aus verkehrspolitischen Erwägungen sind weitere Neubauten in Bergisch Neukirchen,
9.) egal ob Wohn- oder Gewerbebebauung, grundsätzlich abzulehnen. Es muss im Gegenteil alles unternommen werden, weiteren Verkehr zu verhindern. Jeden Morgen kann man auf der Burscheider Str. den Verkehrskollaps erleben, Stau vom Kreisverkehr Rennbaumstr. in Opladen bis hoch nach Bergisch Neukirchen, teils über die Kreuzung Wuppertalstr. hinaus. Auch die momentan zu Testzwecken aufgebaute Dosierungsampel Stauffenbergstraße/Pommernstraße hat keine wesentliche Änderung erbracht.
Nachmittags nicht selten das Gegenstück, Stau von Opladen bis hoch zur Kreuzung Burscheider Str./Wuppertalstr., vor allem bedingt durch viele Linksabbieger in Richtung Leichlingen. Dies würde sich durch einen großen Edeka in unmittelbarer Kreuzungslage an der Wuppertalstr. weiter verschärfen.
Als Folge der regelmäßigen Staus werden Wohngebiete trotz bestehender Verkehrsverbote durchfahren. Ich als Anwohner der Neukronenberger Str. werde täglich durch rund 1000 Fahrzeuge belästigt, wie städtische Zählungen ergeben haben. Und das, obwohl der nördliche Teil der Neukronenberger Str. als Sackgasse ausgeschildert ist. Aber das Durchfahrtverbot im Tal wird insbesondere zu Stauzeiten massenhaft mißachtet. Ähnliches gilt für Elsbachstr., Imbacher Weg und andere Wohngebiete. Durch den Neubau eines großdimensionierten Lebensmittelmarktes ist zu befürchten, dass dieser unhaltbare Zustand weiter verschärft wird, insbesondere durch (aus Investorsicht bewußt und gewollt) aus anderen Stadtteilen ab-/angezogene Kunden.

Das geplante Bauvorhaben „Supermarkt Bergisch Neukirchen" ist somit aus den dargelegten Gründen komplett abzulehnen.

Mit freundlichem Gruß

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Widerspruch Flächennutzungs-, Landschaftsplan, Nahversorgungszentrum
siehe Stellungnahme B
2.) Nahversorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T
3.) Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme H
4.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A
5.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I
6.) Der dörfliche Charakter wird zerstört, siehe Stellungnahme G.
7.) Beteiligung der Denkmalschutzbehörde:
Durch die vorhandene Grundstückstiefe von ca. 50 m für die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser entlang der Burscheider Straße ist weiterhin gewährleistet, dass das Ensemble aus Fachwerkhaus 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. Die Untere Denkmalbehörde wurde im Planverfahren beteiligt und hat dem Vorhaben zugestimmt.
8.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F
ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 6 Bürger vom 16.05.2013

16.5.2013

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

Bedenken zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstrasse" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt BergischNeukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) das vorstehende Außenbereichsvorhaben lehnen wir ab. Aus unserer Sicht ist die für die Bewohner von Bergisch Neukirchen zu fordernde Nahversorgung durch den vorhandenen EDEKA-Markt und den ALDI-Markt gewährleistet. Dies ist auch die Meinung der 1200 Bürgerinnen und Bürger, die 2011 ihre Ablehnung des Bauvorhabens in einer Unterschriftenliste zu Ausdruck gebracht haben. Der Bedarf in Leichlingen und Pattscheid ist ebenfalls gedeckt. Wir bitten um Überlassung geeigneter Unterlagen aus denen hervorgeht, wie Sie die Notwendigkeit einer erweiterten Nahversorgung von Bergisch Neukirchen begründen und wirtschaftlich rechtfertigen.

In Bergisch Neukirchen bieten sowohl die evangelische wie die katholische Kirche Kindergärten an; ein Mehrbedarf ist für uns nicht erkennbar. Auch ein Getränkemarkt ist an der Burscheider Strasse vorhanden; das Gelände des heutigen Edeka-Marktes wird dafür nicht gebraucht. Die Nahversorgung mit Drogerieartikeln ist durch ALDI gegeben.

2.) Sicher erscheint uns dagegen, dass durch die geplanten Bauvorhaben der Verkehr auf der heute schon stark belasteten Burscheider- und auf der Wuppertalstrasse und angrenzenden Strassen - nicht nur während der Bauphase - deutlich zunehmen

3.) wird. Die notwendigen Erdbewegungen im Siefen können wir nur ahnen; sie werden in jedem Fall erheblich sein. Der Lärmpegel in Bergisch Neukirchen wird steigen. In

4.) wieweit die Änderung des Flächennutzungsplans automatisch auch eine weitergehende Bebauung der Hüscheider Gärten nach sich ziehen wird vermögen wir nicht zu beurteilen. Auch zu diesem Thema bitten wir um detaillierte Informationen.

5.) Daß Natur und Umwelt durch die geplante Bebauung erheblich geschädigt werden und 70000 qm Grünzug in unserem Stadtteil verloren gehen ist von anderer Seite schon ausführlich dargelegt worden. Wir bitten um Informationen, wie sich die Kohlendioxid-Bilanz der Stadt Leverkusen durch die geplanten Änderungen verändert.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Nahversorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T
2.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I
3.) Lärmemissionen, siehe Stellungnahme J
4.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E
5.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 7 Bürger vom 31.05.2013

An Sta dt Leverkusen / Oberbürgermeister, Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Elberf elder Haus, Hauptstraße 101, Postfach 101140; 51311 Leverkusen, FAX: 0214 / 406 - 6102

Bede ken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wup pertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supe rmarkt Bergisch Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren, Datum 31.05.13

Das ob en genannte Bauvorhaben *Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"*
Und di dafür notwendige Änderung des Flächennutzungsplans muss abgelehnt werden.

1.) Es wid spricht dem Gebot der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sowie dem Sinn d Eingriffsregelungen nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sowie § 15 Abs. 1 des Bunde naturschutzgesetzes. In planungs- und umweltrechtlicher Hinsicht ist der Supermarktbau desha nicht zulässig.

2.) Der Ne bau des Supermarktes ist unnötig und damit ein vermeidbarer Eingriff in die Natur
Das V haben Supermarkt Wuppertalstraße ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverk sen 2006 entwickelt, noch folgt es den in dem vorlaufenden Bürger-Workshop zum Flächennutzur splan 2006 erarbeiteten Leitvorstellungen. Es widerspricht größtenteils den Aussagen des bestch nden „Nahversorgungs-konzeptes für die Stadt Leverkusen" vom Oktober 2007 (deutliche Übers reitungen der als „gewährleistet" beschriebenen Versorgung der Bevölkerung sowie des räumli en Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen). Der Bebau ngsplan steht in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der de Standort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt. Darüber hinaus brachten bis April 2011 r nd 1.200 Bürgerinnen und Bürger ihre Ablehnung des Vorhabens in einer Unterschriftenliste zum A druck.

3.) Die in" _19_II_Anlage_7_Begruendung_Umweltbericht" genannte Veranstaltung vom 22.11.2010 im Ver altungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) nennt 36 Befürworter und 4 Ablehr – siehe Auszug:
….Die Versammlung wurde als „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Baugesetzbuch" gewer . Darauf wurde bereits in der Einladung über das Amtsblatt hingewiesen. Gleichzeitig ist deutlic gemacht worden, dass ein Bebauungsplanverfahren weitere Beteiligungsstufen vorsieht (öffent he Auslegung des Planentwurfes). 40 Bürgerinnen und Bürger haben in den Wochen nach dieser eranstaltung nochmals der Verwaltung ihre Anregungen und Stellungnahmen schriftlich übers t. Dabei haben sich 36 Personen (davon 24 in Bergisch Neukirchen ansässig) für und 4 Perso n gegen die Planung ausgesprochen. Die inhaltlichen Argumente entsprechen denen, die in der Bü erversammlung vorgetragen wurden. …
Diese eranstaltung suggeriert eine Zustimmung welche ich nicht sehe - die ~ 1200 Bürger die das Projek er Unterschrift ablehnen werden nicht berücksichtigt.

4.) Das V haben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dies auch deshalb, da es wei e geeignete und zumutbare Alternativstandorte auch im Innenbereich gibt. So wurde zum Beispi der Alternativstandort der bisherigen „Alten Gärtnerei Zeidler" an der Burscheider Straße (einsch ßlich weiterer Alternativstandorte) leider schon im Vorfeld des Bürgerbeteiligungsverfahrens

ausge: chlossen. Dieser Ausschluss ist deshalb als planerische Fehlentscheidung zu werten, da dort eine n. :ur- und ortsverträgliche Einbindung möglich wäre. An der Burscheider Straße könnte ein Super: arkt mit 800 qm Nettoverkaufsfläche in relativ verträglicher Weise integriert werden (maximal auch 1 ; 00 qm Nettoverkaufs-fläche); dies allerdings ohne die erheblichen negativen Auswirkungen des St: idortes Wuppertalstraße. Auch in Hinblick auf den bestehenden Edeka-Supermarkt „Sorgatz" an der) /uppertalstraße erfolgte bislang leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von Alterna ven zur Ertüchtigung, Modernisierung oder Erneuerung des Standortes (vgl. auch § 3 Abs. 1 des Ba .gesetzbuches: „wesentlich unterscheidende Lösungen").

5.) *Die zu te Begründung um den Bedarf für diese Maße durchzusetzen „ altengerechten Wohnungraum zu sch fen ist nicht gegeben* aus V_19_II_Anlage_7_Begruendung_Umweltbericht:
„...We rhin bildet Bergisch Neukirchen nach Aussage des Fachbereichs Soziales einen „weißen Fleck" f der Stadtkarte von Leverkusen bzgl. Angebot für Seniorenwohnen. Daher sollen zusätzlich ca. 15 - 20 zentrale, altengerechte Wohnungen geplant werden, die im Rahmen der sich abzeic enden demografischen Entwicklung das Verblei-ben älterer Menschen im Ortsteil ermög hen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines zeitgemäßen, groß-flächig n Vollsortiment-Supermarktes und gleichzeitig die Bereitstellung von altengerechten Wohnu gen in zentraler Lage ermöglichen. Die städtebauliche Ordnung soll dabei durch das Aufzei n von Auswirkungen und das Lösen des Konfliktpotentials sichergestellt werden"

Bei de Bebauung in Bergisch-Neukirchen handelt es sich zum großen Teil um ebenerdigen Wohn: m. Zum anderen hat das obige Bauvorhaben überhaupt die Möglichkeit diesen Senior gerechten Wohnraum bereitzustellen. Sind die oberen Geschosse per Aufzug erreichbar, was fü ieses Vorhaben dann vertraglich festgesetzt werden muß.

6.) Des W teren wird es als bedenklich erachtet, dass:
- die u prüngliche Auffassung der Bauverwaltung Leverkusen, den Standort Burscheider Straße zu favo ieren, nicht weiter verfolgt wurde,

7.)
- der a zeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) die durch das Vorhaben betroffene Grün gfläche als neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. „Autobahnen" gleichsetzt,

8.)
- grun legende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Beba ungsplans festzustellen sind,

9.)
- die B zirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen am 05.03.2013 dem beantragten Auss luss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt hat,

10.)
- Die S adt Leverkusen bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grun stücke finanzielle Einnahmen erzielen würde; in dieser Hinsicht also nicht unbefangen sein dürft ,

11.)
- neue lings eine Wohnbauplanung der „Alten Gärtnerei Zeidler" und damit das Verlorengehen der nahe egenden Alternative forciert wird.

12.) Zusam enfassend: Für einen Mehrgewinn von rund + 400 qm Nettoverkaufsfläche am Standort Wupp alstraße gegenüber dem Standort Burscheider Straße wird der Verlust von über 70.000 qm jetzige Außenbereichsfläche (innerörtlicher Grünzug) in Kauf genommen. Dieses Missverhältnis widers icht dem Gebot einer „gerechten Abwägung" zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch). Auch von daher ist das Vorhaben an diesem Standort als rechtlich nicht zuläss zu qualifizieren.

Mit fre dlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Zusammenfassung und Abwägung der Umweltbelange
siehe Stellungnahme Ⓒ

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

3.) Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung:
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.
Diese Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) stattgefunden.
Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 21.03.2011 hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht (siehe auch Internetauftritt „Wir für Bergisch Neukirchen“ auf www.bergisch-neukirchen.de). Auch wird die Notwendigkeit eines so großen Supermarktes bezweifelt.
Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen in 2011 durchgeführt (am 05.04.2011 und am 29.09.2011). Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u.a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und die Umgestaltung des bestehendes Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße, sowie der Bebauung an der Ecke Wuppertalstraße/Burscheider Straße und der ehemaligen Gärtnerei an der Burscheider Straße vorsehen (kleinteiliger, nicht großflächiger Einzelhandel).
Der im Rahmen der Auslegung bei einer Vielzahl von Stellungnahmen verwendete Sammelbrief bündelt noch einmal die Argumente, die im Zuge dieser Bürgerveranstaltungen entwickelt und vorgetragen wurden.
Die Planung wurde aufgrund dieser Anregungen und Diskussionen 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
- Anordnung einer Außengastronomie

In der Entwurfsbegründung vom 08.01.2013 zur öffentlichen Auslegung wurden die vorgetragenen Argumente ebenfalls aufgegriffen und intensiv abgehandelt. Im Rahmen der Offenlage wurden nur noch Stellungnahmen für oder gegen das Vorhaben abgegeben. Anregungen zur Modifikation des Vorhabens liegen nicht vor.

4.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

5.) Altengerechte Wohnungen:
Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhenniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit drei Gebäuden bebaut werden, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen) , der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen. Innerhalb dieser Gebäude sind 15 bis 20 barrierearme, altengerechte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.200 m² geplant. Wohnungen in den Obergeschossen werden über einen Aufzug angebunden.
Altengerechtes Wohnen, siehe auch Stellungnahmen K

6.) vorgelagerte Standortentscheidung, siehe Stellungnahme L

7.) Darstellung im neuen Landschaftsplan, siehe Stellungnahme M

8.) Fehler in der Eingriffsbilanzierung? siehe Stellungnahme N

9.) Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung, siehe Stellungnahme O

10.) Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P

11.) Nachnutzung ehemaliges Gärtnereigrundstück, siehe Stellungnahme Q

12.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 8 Bürger vom 29.05.2013

Leverkusen, den 29.05.2013

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.

2.) Zu diesem Zweck sind die Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen.
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.
Ohne Not wären Lebensqualitäten und Strukturen der Bevölkerung sowie intakte Natur mit einem Busch- und alten, für das Bergische Land typischen
8.) 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

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 Bürger vom 06.06.2013

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.

Weitere exemplarische Punkte :

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

- 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
19.) 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.

- Der Grünzug erfüllt grundlegende Funktionen hinsichtlich Kaltluftentstehung und zum
20.) 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.

- Der derzeit noch erlebbare dörflich-ländliche Charakter, insbesondere auf den
21.) 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.

- 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). **20.)**

- 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. **21.)**

- 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 über dem Supermarkt zudem nochmals weitere Wohnungen (ursprünglich bezeichnet als sog. „Wohnen barrierefrei" gebaut werden sollen. **22.)** **23.)**

<u>Des Weiteren wird es als nicht weiter nachvollziehbar erachtet, dass</u> :

- 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). **24.)**

- 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. **25.)**

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

- 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? **27.)**

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

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

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 Ⓐ

3.) Lärmemissionen: siehe Stellungnahme Ⓙ

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 Ⓒ
Abwägungsentscheidung: siehe Stellungnahme Ⓐ

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 Bürger J vom 01.06.2013

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

Der Bebauungsplan „Supermarkt Bergisch Neukirchen" verstößt zudem gegen die planerischen Festsetzungen des bestehenden

4.) 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

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

5.) 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.

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.

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 Bebauungsplan geregelt werden kann. 5.

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 acquiriert 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.

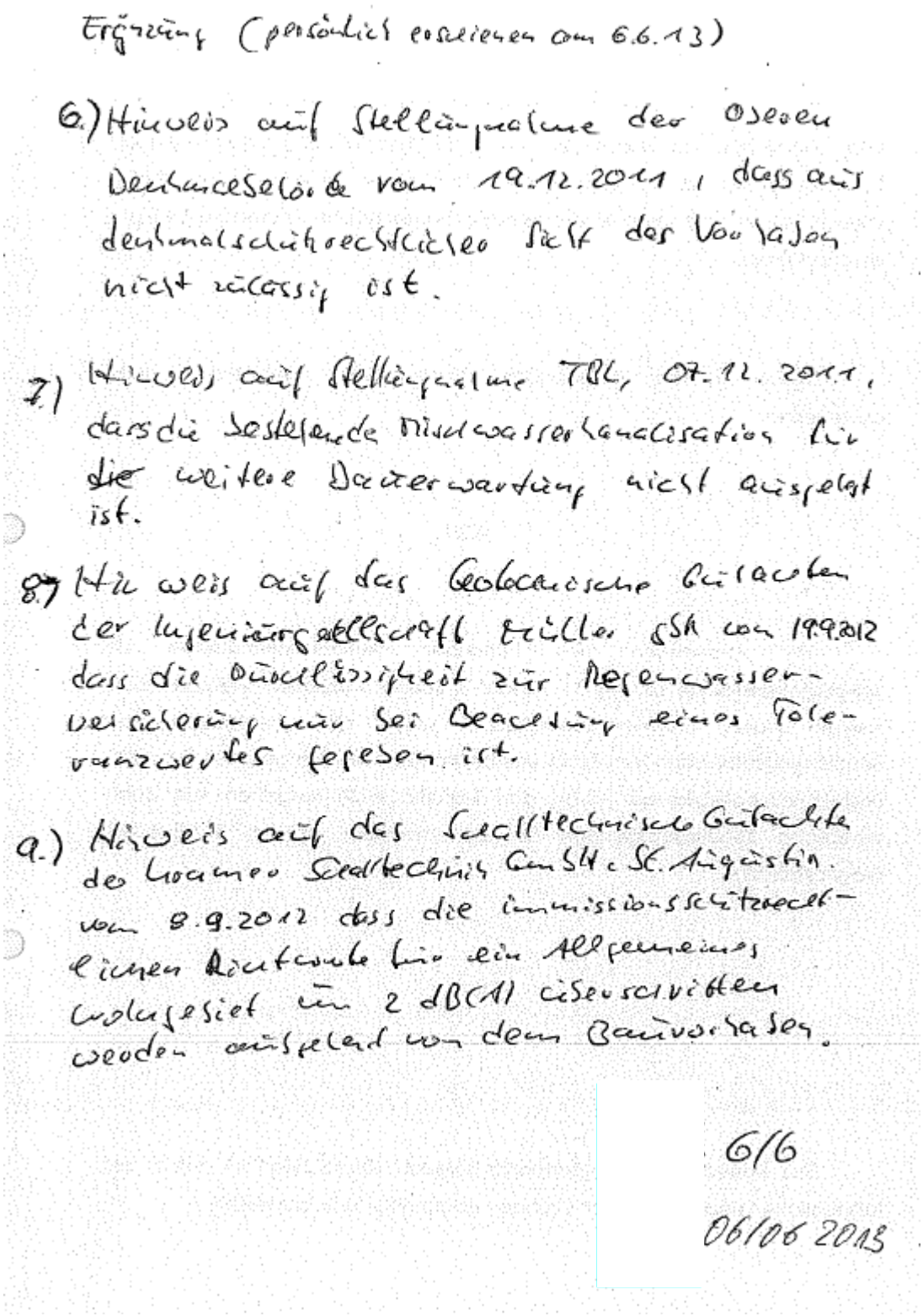
4.3.1

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 denkmalschutzrechtlicher Sicht der Vorhaben nicht zulässig ist.

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

34.) 8.) Hier weis auf das Geotechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Brüller GbR vom 19.9.2012 dass die Durchlässigkeit zur Regenwasserversickerung nur bei Beachtung eines Toleranzwertes gegeben ist.

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

6/6

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 G

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 Bürger vom 11.04.2013

424
557

11. April 2013

An Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
FB 61 "Stadtplanung und Bauaufsicht"
Kampfstr. 101
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

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

1. 612 ff. 4 -> 46
613 Bri 4/4
2. 610

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) das o.g. Ausgleichsvorhaben ist nach meiner Meinung und meinem Kenntnisstand der örtlichen Gegebenheiten abzulehnen. Es widerspricht dem Gebot der sparsamen Abwägung des § 1 Abs. 3 des BgB sowie § 15 Abs. 1 des BNatSch's.

Das Vorhaben stellt einen vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Beeinträchtigung des dörflichen Ortsbildes dar. Hinsichtlich des bestehenden Eiche-Hainbuchenbestandes an der Wuppertalstrasse erfolgte leider keine weitergehende Erarbeitung oder Entwicklung von vergleichbaren Lösungen zur Erhaltung, Modernisierung oder Erweiterung des Bestandes (vergl. auch § 3, Abs. 1 des Bauges.-buches "gesamtheitlich unterscheidende Lösungen").

Das Vorhaben Supermarkt Wuppertalstrasse ist weder aus dem bestehenden Flächennutzungsplan Leverkusen 2006 entwickelt,

2.) 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 dem 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.

Das Vorhaben an der Wuppertalstrasse würde sehr negative städtebauliche und soziale sowie natur- und

3.) landschaftszerstörende Wirkungen nach sich ziehen, die weit über den engen bebauten Bereich des eigentlichen Vorhabens hinausgehen. Hierzu folgende Anmerkungen:

4.) — Durch das Vorhaben würden die bislang Aussenbereichsflächen schrittweise in den planungsrechtlichen Status "Innenbereich" (s.a. § 34 BauGB) überführt und damit völlig bebaubar werden. Ein Domino-Effekt würde auch Flächen östl. der Scheider Strasse und südl. der Dhünscheider Höfen zu Bauflächen erschließen. Zusätzlich bricht die Bebauung in d. Reihe parallel zur Bas scheider Strasse am Weg "Kappesdelle".

5.) — Der Förmungen-östlich des Vorhabens bis nach Dhünscheid erfüllt wichtige Frischluftfunktionen durch mikroklimatische Wirkungen, er trägt

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

6.) – Der z.T. noch 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 bekämen keineswegs das Ortsbild.

8.) – Ein neuer Supermarkt, nahe der Straßeneinmündung in die verkehrsmengenmäßig hoch belastete Buscheider Straße, wird den Kfz-Verkehr zusätzlich erhöhen und den gegenwärtig bereits problematischen Verkehrsfluß für die Buscheider wachsen lassen, einschließlicher Verlärmung.

Schlußfolgerung

9.) Für einen Mehrbedarf 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 (§ 1 Abs. 7 BauGB) und läßt den Schluß zu, daß das Vorhaben an diesem Standort verbindlich 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 Bürger vom 05.06.2013

Vorlage 616/2013
1.
2.

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, der „Ortskern" wird verdichtet und der Verkehr und damit die Verkehrsprobleme werden

4.) 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.

6.) 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 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.

7.) 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 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 Bürger ohne Datum

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.

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 Bürger vom 29.05.2013

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 wurde 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.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 15 Bürger vom 26.05.2013

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:

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

3.)

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

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.

II / A 16 Bürger vom 04.06.2013

1
2
4

Stadt Leverkusen
Oberbürgermeister
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Elberfelder Haus
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Leverkusen, 04. Juni 2013

Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bergisch Neukirchen sollen nach dem oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und zusätzlich Wohnungen gebaut werden.

Gegen dieses Vorhaben legen wir Einspruch ein.

Begründung:

1. Der Bebauungsplan sieht nach § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum" vor, das gemäß §11 Abs. 1 und 2 Satz 1 der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters und ergänzenden Nutzungen dienen soll. Zulässig sollen sein:

   a) im Erdgeschoss:
   Lebensmitteleinzelhandel mit maximal zulässiger Verkaufsfläche von 1200 m² und weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer Fläche vom max. 200 m² und zugehöriger Außengastronomie.

   b) im Obergeschoss:
   - Wohnen
   - nicht störende gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel.

1.) Damit wird dem im Erdgeschoss vorgesehenen „sonstigen Sondergebiet" mit großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Obergeschoss praktisch ein „Allgemeines Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO aufgesattelt.
Diese Nutzungskombination ist u. E. nicht zulässig und wird daher von uns beanstandet.

Das Einkaufszentrum soll nach § 11 Abs. 3 der BauNVO und nicht nach § 4 Abs. 2 BauNVO genehmigt werden, damit anstatt der „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden" (§ 4 Abs. 2 BauNVO) ein **großflächiger** Einzelhandelsbetrieb gebaut werden kann. Allein deshalb soll der geplante Standort an der Wuppertalstraße als „Sonstiges Sondergebiet" ausgewiesen werden. In einem solchen Sondergebiet ist aber eine normale Wohnungsnutzung nicht vorgesehen, denn die Bestimmung des § 11 Abs. 1BauNVO besagt, dass sich die „Sonstigen Sondergebiete" wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden müssen. § 11 Abs. 2 BauNVO zählt Beispiele für die Nutzung sonstiger Sondergebiete auf, eine Wohnnutzung ist dabei nicht aufgeführt.

Offensichtlich soll hier der fragwürdige Versuch unternommen werden, trotz Sondergebietsausweisung nach § 11 BauNVO zwecks großflächiger Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss auch eine „ergänzende Nutzung" in Form von „Wohnen" entsprechend § 4 BauNVO im Obergeschoss einer Legitimation zuzuführen. Eine solche etagenweise Schichtung von unterschiedlichen baulichen Nutzungsarten (EG: nach § 11, OG nach § 4 der BauNVO) im selben Baugebiet halten wir jedoch für unzulässig.

2. Als weiteren Einwand gegen den geplanten Supermarkt an der Wuppertalstraße führen wir die Größe des geplanten Bauvorhabens an.

2.) Auf Seite 6 der Anlage 11 zur Ratsvorlage 1982/2013 sind die räumlichen Abgrenzungen des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen dargestellt, die 2008 im Rahmen eines Nahversorgungskonzepts vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen worden sind. Das tatsächlich geplante Bauvorhaben überschreitet lt. Anlage 5 der Ratsvorlage 1982/2013 diese seinerzeit beschlossenen Grenzen erheblich. Das geplante Bauvorhaben des Supermarktes überschreitet diese Grenzen um ca. 45%, so dass große Areale **außerhalb** des vorgesehenen Nahversorgungszentrums zur Realisierung des Bauvorhabens zusätzlich benötigt werden.

Daraus ergibt sich, daß die tatsächlichen räumlichen Abgrenzungen des geplanten Bauvorhabens so nicht vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurden. Sie sind damit **nicht ratsbeschlußkonform** und werden von uns deshalb beanstandet. Die planerische Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen zeigt auf, daß großflächiger Einzelhandel hier nicht vorgesehen war.

Desweiteren schließen wir uns den Argumenten der Bürgerinitiative „Wir für Bergisch Neukirchen" inhaltlich vollumfänglich an. Ein Stadtrat, der gegen den erklärten Willen der Mehrheit der Bevölkerung des Stadtteils agiert, hat keinen Rückhalt in der Gemeinschaft und trägt stark zur Politikverdrossenheit der Bürger bei.

Wir bitten um Stellungnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

1.) Festsetzung Sondergebiet:
Nach § 11 (1) Baunutzungsverordnung sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Die wesentliche Unterscheidung und das eigene Merkmal des geplanten Gebietes beruht in diesem Fall auf dem Nebeneinander bzw. Übereinander von großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Die zulässigen Nutzungen sind eindeutig beschrieben und eingegrenzt. Damit ist dem notwendigen Regelungsbedarf Genüge getan.

2.) Widerspruch Nahversorgungszentrum, siehe Stellungnahme B

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 17 Bürger vom 31.05.2013

413

31.05.2013

An
Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
Fachbereich 61 „Stadtplanung und Bauaufsicht"
Elbsfelder Hans
Hauptstraße 101
Postfach 101140
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN 50
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
03. Juni 2013

1. 612 | 613
2. 623

persönlich übersicht an o.g. Adresse am 31.05.2013

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstraße" Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Burscheid Nentrade"

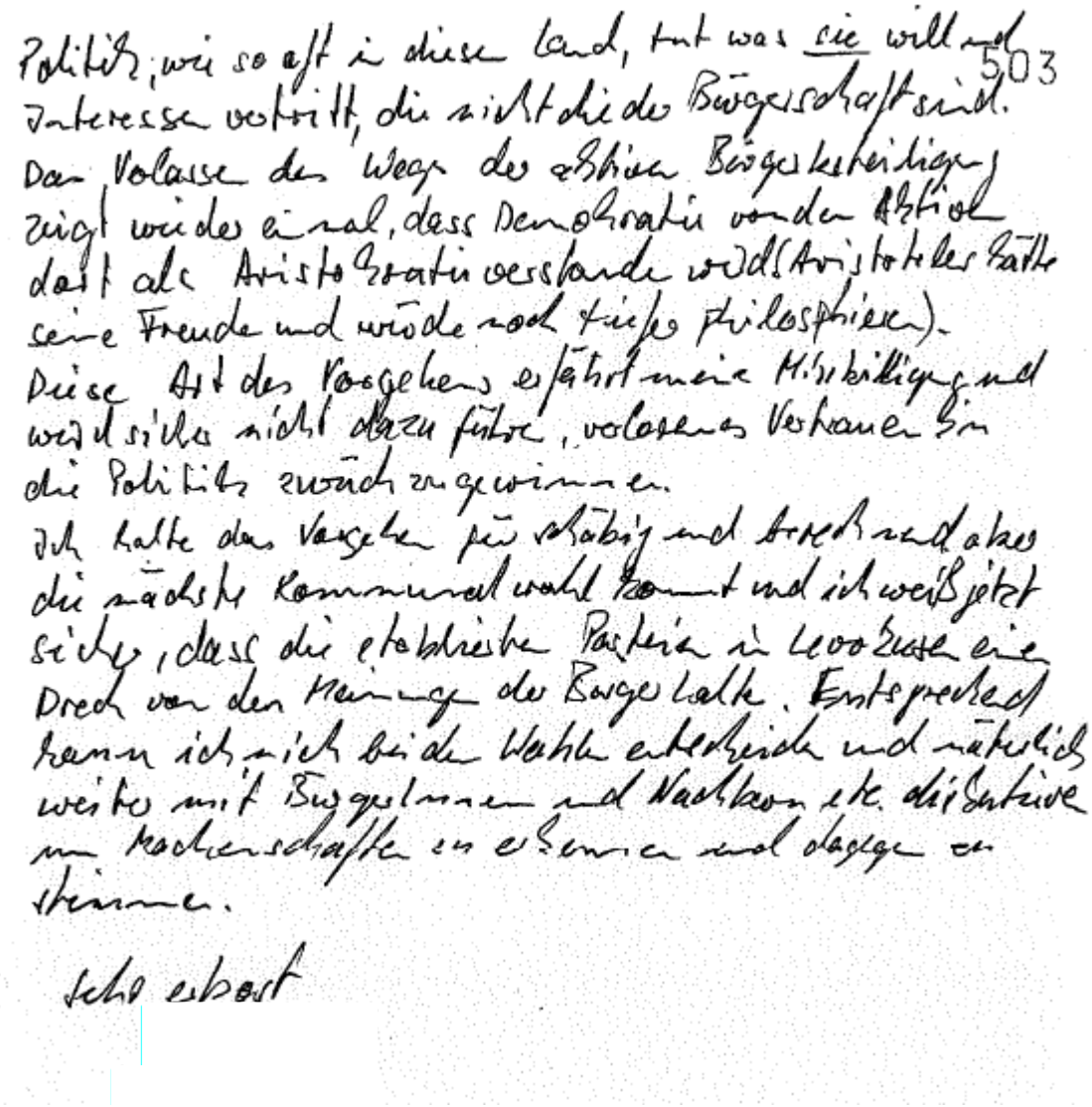
Sehr geehrte Damen und Herren,
Herr Oberbürgermeister,

1.) vor einigen Jahren (2006) hat sich die Politik, Verwaltung und die Bürgerschaft zum Thema Bebauungsplan Burscheid Nentrade (und andere) in Workshops zusammengefunden. Gemeinsam wurde ein Bebauungsplan erarbeitet, der als Kompromiss allen Interessen gerecht wurde. Darin war die Möglichkeit eines Supermarktes an der Bürscheidstraße enthalten. Die Einkaufsmöglichkeit dort wurde mit der zu erwartenden Entschleunigung des Verkehrs auf dieser Straße als hervorragende Lösung erkannt.
Nun, mit der geplanten Änderung s.o., wird diese Lösung verworfen, und das als „einsame" Entscheidung des Rates, natürlich mit der vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung, aber auch nicht mehr.
Der damalige ur-demokratische Prozess wird durch dieses Vorgehen konterkariert. Ein kleiner Teil der Bevölkerung,

2.) nämlich die Ratsmitglieder bestimmen über die Bürgerschaft, die sich lediglich mit Bedenken äußern darf.
Scheinbar stehen wirtschaftliche Interessen - ein Ratsherr soll den Investor vertreten, der an der Wupperstalstraße bauen möchte, so wurde mir berichtet - im Vordergrund.
Nach meiner Erfahrung, ich wohne seit 17 Jahren in Beyenbu-
Nordstraßen sind die Einkaufsmöglichkeiten durch den
3.) Edeka, Aldi und vor allem den kleinen Anbietern mit Getränkemarkt, Apotheke, Sparkasse, Poststelle und und und völlig ausreichend für die allgemeine Teilhabe. Barrierefreiheit wäre noch zu schaffen, da es durchaus noch Hürden gibt.
Ich habe die Befürchtung, dass ein großer zentraler Markt zu einem „Sterben" der kleinen Möglichkeiten führt. Wiesdorf mit der Rathaus-Galerie ist ein Beispiel für Leerstände nach Investition. Leider geht mit den kleinen Anbietern auch
4.) der Service, der z.B. Barrieren überwindet. Man kennt sich, es werden Botengänge erledigt. Gerade älteren Menschen profitieren von diesen gewachsenen Strukturen und Vertrauensräumen. Dies steht mit ihrer Planung alles auf der Spiel.
Über die Bürgerinitiative erhalte ich weitere Bedenken zur Bedeutung des Grünbereiches und der Befürchtung,
5.) weitere Flächen zu bebauen. Ich teile diese Bedenken und verweise auf die Ausführungen in diesen Schreiben an Sie.
Nun erfahre ich auch noch, dass die aus dem Kompromiss 2006 hervorgegangene Lösung auf dem „Zeltle"-Gelände
6.) (still und heimlich) blockiert wurde. Auch dies mit Wissen des Rates. So entsteht der Gesamteindruck, dass die

weiter Seite 3

7.)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

2.) Nur Wunsch eines kleinen Teils der Bevölkerung:
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich genauso viele Bürger für das Vorhaben ausgesprochen wie dagegen.

3.) Versorgung ausreichend, siehe Stellungnahme T

4.) Leerstandsproblematik, siehe Stellungnahme H

5.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

6.) vorgelagerte Standortentscheidung, siehe Stellungnahme L

7.) Bürgerbeteiligung
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die gesetzlichen Bestimmungen zur Beteiligung der Bürger (§ 3 Baugesetzbuch) eingehalten worden. Anregungen und Stellungnahmen aus der Bürgerschaft sind in Planung eingeflossen.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 beschlossen, dass vor der politischen Beratung über die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt wird.
Diese Veranstaltung, in der die ersten Ideen zu dem Projekt vorgestellt worden sind, hat am 22.11.2010 im Verwaltungsgebäude Goethestraße, Opladen (ehem. Ratssaal) stattgefunden.
Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung und dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 21.03.2011 hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die sich für einen Erhalt des derzeit als Grünfläche genutzten Geländes ausspricht (siehe auch Internetauftritt „Wir für Bergisch Neukirchen“ auf www.bergisch-neukirchen.de). Auch wird die Notwendigkeit eines so großen Supermarktes bezweifelt.

Diese Bürgerinitiative hat eigenständig zwei Veranstaltungen in 2011 durchgeführt (am 05.04.2011 und am 29.09.2011). Hierbei wurden von der Initiative alternative Strukturkonzepte entwickelt, die u.a. die Erhaltung bzw. den Ausbau der Grünfläche an der Wuppertalstraße, den Umbau und die Umgestaltung des bestehendes Edeka-Marktes an der Wuppertalstraße, sowie der Bebauung an der Ecke Wuppertalstraße/ Burscheider Straße und der ehemaligen Gärtnerei an der Burscheider Straße vorsehen (kleinteiliger, nicht großflächiger Einzelhandel).

Die Planung wurde aufgrund dieser Anregungen und Diskussionen 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
- Anordnung einer Außengastronomie

Danach wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 18 Bürger vom 03.06.2013

5

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:
03.06.2013 09 03
Abt. Az.

1.612 | 623
2.610

Stadt Leverkusen / Oberbürgermeister
Fachbereich 61 "Stadtplanung und Bauaufsicht"
Postfach 101140

D-51311 Leverkusen

Leverkusen, den 26.05.2013

Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich "Wuppertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/11 "Supermarkt Bergisch Neukirchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.) das oben genannte Vorhaben im Außenbereich 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. Der geplante Supermarkt verstößt gegen planungsrechtliche Vorgaben und umweltrechtliche Belange.

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. Genannt sei hier zum Beispiel der Alternativstandort der bisherigen "Alten Gärtnerei Zeidler" an der Burscheider Straße mit einer natur- und ortsverträglichen Einbindung. 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").

So dient die seitens des Vorhabensträgers vorgeschobene Erhöhung der geplanten Nettoverkaufsfläche auf 1.400 m² lediglich als Schutzkriterium vor einem Vergleich der Lösungsalternativen Standort Burscheider Straße und Modernisierung des bestehenden Supermarktes „Sorgatz". Ziel des geplanten Vorhabens ist es, über die Grenzen Bergisch Neukirchen hinaus mehr Geschäft zu generieren. Dies geht nicht zum Wohle sondern zu Lasten der Anwohner und der Umwelt.

2.) 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. Die gemeinsam erarbeiteten Leitgedanken der Bürger, würden damit bereits kurz nach ihrer Entstehung hintergangen.

Ebenso widerspricht das geplante Vorhaben größtenteils den Aussagen des bestehenden Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Leverkusen" vom Oktober 2007. Die geplante Nettoverkaufsfläche von 1.400 m² ist als deutliche Überschreitung der noch im Jahre 2007 als "gewährleistet" beschriebenen Versorgung der Bevölkerung, sowie des räumlichen Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums in Bergisch Neukirchen zu sehen. Trotz der in 2007 „gewährleisteten" Versorgung wurde 2008 ein ALDI-Markt mit ca. 800 m² Nettoverkaufsfläche eröffnet. Es besteht demnach eher eine Überversorgung des Nahbereiches.

2.) Der Bebauungsplan steht in Konflikt mit dem derzeit noch gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen, der den Standort als ökologisch bedeutsame Fläche beschreibt.

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

Exemplarische Punkte:

- **4.)** 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 und dem Flächenfraß im Außenbereich Vorschub geleistet.

- **5.)** Der Grünzug erfüllt insbesondere für Bergisch Neukirchen grundlegende Funktionen hinsichtlich Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluss. Er ist damit für den betrachteten Bereich von nachhaltiger Bedeutung. Die bislang diskutierten Gutachten zu diesem Thema sind in ihrem Focus zu global.

- **6.)** 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 Denkmälern, kleinteiligen Fachwerkgebäuden, innerörtlichen Landschaften und gewachsenen Grünstrukturen stattdessen neuen Bauflächen weichen.

7.)

- Der neue Supermarkt würde zusammen mit dem bestehenden Umfeld - u.a. mit dem bestehenden Aldi- Supermarkt (circa 800 m² Nettoverkaufsfläche) und dem zukünftig wahrscheinlich anderweitig genutzten Edeka Supermarkt "Sorgatz" (circa 500 m² Nettoverkaufsfläche) - zu einem neuen Kfz-basierten Einkaufsmagneten mit über 3.000 Quadratmetern Nettoverkaufsfläche. Der bestehende kleinteilige Lebensmittel-Einzelhandel im Bereich der Burscheider Straße (hier über 1.000 m²) 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).

8.)

- 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 und Hüscheider Straße mit damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnens zu rechnen. Dies bedeutet ebenso die Schaffung von neuen Gefährdungen durch erhöhten Kfz-Verkehr in einem Bereich der durch eine Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Schwimm- und Turnhalle besonders durch Kinder und Jugendliche benutzt wird.

Inhaltliche Fehler und Schwachpunkte in der Begründung des Vorhabens:

9.)

Die Behauptung in der Begründung zum gegenständlichen Verfahren (Kapitel 2 Plananlass), dass z.Z. der Einzelhandel „überwiegend kleinteilig strukturiert" und daher „nicht darauf vertraut werden" könne, dass der „vorhandene Einzelhandelsbesatz dauerhaft erhalten bleibt" ist unwahr und das Herbeireden von nicht belegbaren Versorgungsnöten unprofessionell. Zum einen existieren ein Aldi-Markt mit ca. 800 m² und ein EDEKA-Supermarkt mit ca. 500 m² Nettoverkaufsfläche als sich gegenseitig hinsichtlich der Preise und des Sortiments ergänzende Supermärkte. Zum anderen hat sich die „kleinteilige Struktur" in den letzten Jahren sehr gesund um eine zweite Bäckerei und eine Eisdiele erweitert. Sichtbar ist demnach eine gesunde integrierte Einzelhandelsstruktur, welche zum Umfeld und den Anwohnern passt.

Eine notwendige Erhöhung der Verkaufsflächen kann auch Kapitel 5.1.1 Einzelhandel nicht begründen. Hier wird lediglich ein kraftloses Gutachten bemüht, das die Lage des Vorhabens in einem Nahversorgungszentrum bestätigt und dem Supermarkt eine Nahversorgungsfunk-

tion zuweist. Dass „sich keine negativen Auswirkungen" auf die bestehenden Geschäfte, insbesondere Bäckereien und Hofläden ergeben, muss stark bezweifelt werden. Eier, Obst, Gemüse, Fleisch und Brötchen werden dann wohl eher im geplanten Vollsortiment-Supermarkt gekauft. Genau an diesem Punkt ist die vorhandene Vielfalt der gesunden und gewachsenen Nachversorgungsstruktur gefährdet.

Neben der Verwaltung ist laut Begründung zum Verfahren in Kapitel 5.1.1 auch die Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) der Auffassung, dass „in dem betrachteten Standortbereich nur ein großflächiger Markt nachhaltig tragfähig" sei. Dabei benennt die Stadt Leverkusen in ihrem Nahversorgungskonzept 2007 die Versorgung als „gewährleistet" und die WfL nennt in ihrem aktuellen „Standortportrait Berg Neukirchen" folgende Beschreibung: „Ein Discounter und ein Supermarkt sichern die Nahversorgung im Stadtteil. Der zentrale Versorgungsbereich mit zahlreichen nahversorgungsrelevanten Angeboten befindet sich entlang der Burscheider Straße". Auch hier ist bei gründlicher Text-Recherche kein Hinweis auf eine notwendige Vergrößerung der Verkaufsfläche zu erkennen.

10.)

Kapitel 5.1.2 Verkehr nennt Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung aus 2012 im vorhabenbezogenen Bereich. Dabei werden nur Aussagen zum fließenden Verkehr getroffen. Gefährdungen des Fußgängerverkehrs z.B. auf Schulwegen oder zum Freizeitsport werden vernachlässigt, weil diese nicht die direkte Ein- und Ausfahrt zum Supermarkt betreffen. Wird jedoch das enge Bild der genannten Verkehrsuntersuchung auf den ca. 350 m langen Straßenzug zwischen der Ampelanlage Burscheider–/Wuppertalstraße bis zum Ampelanlage an der Stadthalle Wuppertalstraße ausgeweitet, so lassen sich folgende Ein- u. Ausfahrten feststellen:

- zur Sparkasse u. Apotheke und jetziger Edeka-Supermarkt
- zum geplanten Edeka-Supermarkt mit Anliegerparkplätzen der Wohnungen
- zum bestehenden Aldi-Supermarkt
- zur Sporthalle, Stadthalle, Sportplatz und Tennisplatz
- Platanenweg

Auf dem betrachteten ca. 350 m langen Teilstück wäre nach der vorgelegten Planung eine Einzelhandelsfläche von ca. 3.000 m² angebunden, z.Z. sind es für die bestehenden Märkte ca. 1.300 m². Der Ziel- und Quellverkehr für den zuvor benannten Bereich würde erweitert, um den Verkehr zu den bestehenden Einheiten Sparkasse und Apotheke, Anlieger der Siedlungen und Durchgangsverkehr zwischen Leichlingen uns Berg.-Neukirchen. Unter diesen Voraussetzungen formuliert der Vorhabenträger in seiner Begründung, dass „aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens bestehen" würden. Da es bereits heute zu Verkehrsbeeinträchtigungen kommt, kann die optimistische Sichtweise des Vorhabenträgers nur als haltlos angesehen werden.

05

Bedenken zum Verfahren:

- Der Beleg einer nicht ausreichenden Nahversorgung ist nicht erbracht und auch von den Anwohnern nicht spürbar. Es fehlt eine nachvollziehbare Begründung für den geplanten Bau des Supermarktes außerhalb der wirtschaftlichen Interessen Einzelner, welche den Flächenfraß im Außenbereich rechtfertigen könnte. Daher fehlt dem Verfahren schon im Ansatz die Diskussionsgrundlage für eine Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch und es ist daher abzulehnen.

11.)
- Der derzeitige Landschaftsplan-Vorentwurf (April 2012) setzt die durch das Vorhaben betroffene Grünzugfläche neuerdings gleichwertig mit Flächen für z.B. "Autobahnen".

12.)
- Es sind grundlegende methodische und rechnerische Fehler in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplans festzustellen.

13.)
- Die Bezirksvertreterversammlung II der Stadt Leverkusen hat am 05.03.2013 dem beantragten Ausschluss einer vorzeitigen Baugenehmigung nicht zugestimmt.

14)
- Die Stadt Leverkusen würde bei dem Standort Wuppertalstraße durch die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke finanzielle Einnahmen erzielen. Deren Unbefangenheit als Verfahrensbeteiligte ist zu hinterfragen.

Fazit:

15)
Neben inhaltlichen Fehlern in der Begründung für das geplante Vorhaben gibt es keinen Beleg für Defizite in der Nahversorgung in Bergisch Neukirchen. Daher fehlt dem Vorhaben die positive Wertdarstellung für ein öffentliches Interesse schon im Ansatz. Es bleiben lediglich wirtschaftliche Einzelinteressen, welche dem Gebot einer "gerechten Abwägung" zwischen öffentlichen und privaten Belangen (s. a. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch) widersprechen. Das Vorhaben ist daher an diesem Standort als rechtlich nicht zulässig einzuordnen.

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.) Auswirkungen auf Schutzgut Boden, siehe Stellungnahme D
Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

5.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

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

7.) Leerstandsproblematik und Erreichbarkeit, siehe Stellungnahme H

8.) ortsunverträgliche Verkehrszunahme, siehe Stellungnahme I

9.) Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend, siehe Stellungnahme T.

10.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R

11.) Darstellung im neuen Landschaftsplan, siehe Stellungnahme M

12.) Fehler in der Eingriffsbilanzierung? siehe Stellungnahme N

13.) Ausschluss vorgezogene Baugenehmigung, siehe Stellungnahme O

14.) Stadt ist befangen, siehe Stellungnahme P.

15.) Abwägungsentscheidung, siehe Stellungnahme A

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 19 Bürger vom 03.06.2013

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

51311 Leverkusen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu den in der Anlage zu diesem Schreiben vorgebrachten Argumenten lehne ich die o. g. 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus nachfolgenden Gründen ab:

Bergisch Neukirchen ist einer der Ortsteile Leverkusens, der sich noch einen dörflichen Charakter erhalten hat. Der vorhandene kleinteilige Einzelhandel ergänzt durch den ALDI-Markt wird von den Bürgern Bergisch Neukirchens als absolut ausreichende Versorgung empfunden. Gerade die mit dem kleinteiligen Einzelhandel verbundene Kundennähe – man kennt sich noch persönlich – wird gerade auch von der älteren Generation als sehr befriedigend wahrgenommen.

1.) Durch den Bau eines Supermarktes an der Wuppertalstraße würde dieser persönliche und dörfliche Charakter vollständig vernichtet. Der Bau eines neuen Supermarktes an der Wuppertalstraße - zumal hier im Außenbereich - muss vollständig abgelehnt werden. Es

2.) 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 auch nicht zulässig.

3.) 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 Bürgerbeteiligungsverfahrens 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. 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").

Die zum Bauvorhaben im Auftrag des Investors erstellten Gutachten (Anlagen zur Vorlage 1982/2013) bieten darüber hinaus hinreichende Argumente, die ebenfalls gegen die **2. Änderung des Flächennutzungsplans Teilbereich „Wuppertalstraße" bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"** sprechen. Im Einzelnen sind dies:

- **<u>Flächenutzungsplan 2006</u>:** Der Flächennutzungsplan 2006 wurde unter großer Beteiligung der Bürger und mit sehr großem Aufwand beschlossen. Es bestand Einigung darüber, dass dieser Plan einen Bestandsschutz von mindestens **15 bis 20 Jahren** haben sollte. Das nunmehr zur Bebauung freizugebene Grundstück wurde seinerzeit als ökologisch wertvoll für Bergisch Neukirchen angesehen. Insbesondere für den **Luftaustausch** (Kalt- bzw. Frischluftschneise) wurde diesem Grundstück eine besondere Bedeutung beigemessen. Diese ökologische Bedeutung findet sich auch in den Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder: So heißt es in der **Entwurfs-Begründung (Anlage 7)** auf der Seite 13:

  <u>Tiere</u>: Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine **Biotopfunktion** auf. Gartenflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar. **<u>Wasser</u>**: Momentan kann das Niederschlagswasser der Vegetationsflächen direkt versickern und damit wieder dem natürlichen Kreislauf

4.)

5.)

zugutekommen. **Luft/Klima**: Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung stellen aus **stadtklimatisch-lufthygienischer Sicht vorteilhafte Freiland- und Gartenstadtklimatope (bzw. gemäß Klimagutachen von 1987: Frischluftherkunfts- bzw. durchzugsräume) dar**. Aufgrund der Geländetopografie und der Nutzungsstruktur muss hier bei autochthonen Wetterlagen mit Frisch-/Kaltluftströmungen gerechnet werden..., **Menschen (Seite 14)**: Das **örtliche Kleinklima** wird durch Staubbindung und Verdunstung der Wiesen- und Gartenflächen und der Gehölze **positiv beeinflusst**.

Die Bedeutung der Freifläche wird auch im „**Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" (Anlage 8)** unterstrichen: Biotopfunktion (Seite 2, Punkt 2.2): Das Gebiet ist durch seine Lage **nicht unwichtig** für den **Biotop- und Artenschutz**. Die Lage zum Grünland, Garten-, Wiesen und Gehölzflächen ergeben einen nicht unerheblichen Biotopwert. (Seite 3, Punkt 3.5): Zahlreiche Tierarten finden hier Nahrungs- und Lebensraum. Die großen Blattmassen der Vegetation stellen einen **optimalen Staubfilter** dar. **Zusammen mit Verdunstung und Sauerstoffproduktion hat dieser Bereich damit einen sehr positiven Einfluss auf die kleinklimatische Situation. Hier ist ebenfalls unmittelbare Ergänzung des Grundwassers durch Versickerung der Niederschläge möglich.** Hinzuweisen ist auch auf die Schlussbemerkung (Seite 7, Punkt 8). Hier heißt es: Im Rahmen des Bebauungsplanes werden verschiedene landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen kann der Ausgleich aber noch **nicht** erreicht werden.

Weitere negative Folgen für Bergisch Neukirchen sind auch im vollständig veränderten Erscheinungsbild des Dorfkerns zu erwarten. So ist auf Seite 17 der **Anlage 7** Entwurfs-Begründung unter dem Punkt „Schutzgut Landschaft" zu lesen: Das derzeitige Erscheinungsbild im Bezug auf die umgebende Landschaft wird sich **drastisch** ändern. **Der als relativ natürlich wahrgenommene Charakter geht verloren**. (Punkt Schutzgut Mensch): Nach Realisierung der Baumaßnahme ist u.a. durch den zunehmenden motorisierten Individualverkehr aber auch durch relative Geräuschquellen des Verbrauchermarktes mit entsprechenden Lärmemmisionen auf angrenzenden Flächen zu rechnen. Gegenüber dem Istzustand der **Geländeversiegelung** mit ca. 100 qm wird sich die überwiegende bis vollständige Versiegelung von offener Bodenfläche deutlich erhöhen. Es ist mit ca. **4.200 qm = 77%** Erhöhung zu rechnen.

6.) **Fazit**: Durch die geplante Baumaßnahme wird es zu einem vollständigen Verlust des dörflichen, von Fachwerkhäusern geprägten, Charakter von Bergisch Neukirchen kommen. Daneben wird die Lärm- und Luftbelastung in einem unerträglichen Maß zunehmen. Eine für das gesamte Leverkusener Klima nicht unwichtige Frischluftschneise wird unwiderruflich verloren gehen. Der Vertrauensschutz auf den Bestand des in 2006 beschlossenen Flächennutzungsplans wird leichtfertig und den Bürgerwillen ignorierend aufgegeben. Der Vertrauensschaden ist irreparabel. Außerdem ist mit Sicherheit zu erwarten, dass nach **7.)** Abschluss der Baumassnahme das gesamte angrenzende Gebiet (Hüscheider Gärten/ Hüscheider Straße) kurzfristig der Bebauung freigegeben wird. Der Flächenfraß von weiteren 70.000 qm wird somit weitergehen.

- **Verkehrsuntersuchung Lebensmittelmarkt in Leverkusen Bergisch-Neukirchen (Anlage 10).** Laut dem vorgenannten Gutachten wird die Zunahme des Verkehrs in Bergisch Neukirchen durch verschiedene Baumaßnahmen untersucht. Hierbei wird nicht nur die Zunahme des Verkehrs durch den neuen Supermarkt berücksichtigt, sondern auch eine zusätzliche Bebauung der Hüscheider Straße (25- 40 zusätzliche Wohneinheiten) sowie eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes von 800 qm auf 1.000 qm (siehe Seite 6, Punkt 1. letzter Absatz). Zusammenfassend wird festgestellt, dass es durch die Neubaumaßnahmen zu einer Verkehrszunahme von gerade **30%** kommen wird (Seite 30), der mit einer Ausweitung der Ampelphase um 15 Sekunden begegnet werde soll. Wer die bereits jetzt kaum tragbare Verkehrssituation in Bergisch Neukirchen kennt, vermag sich **8.)** vorzustellen, was eine 30% Zunahme bedeutet. Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Wert nach der Bebauung deutlich überschritten wird, da die Berechnungsgrundlagen auf unrealistischen Annahmen beruhen. So wird unterstellt, dass die Einkaufsfahrten im Rahmen der Heimfahrten von der jeweiligen Arbeitsstätte erledigt werden. Dies würde implizieren, dass alle potentiellen Kunden zu unterschiedlichsten Uhrzeiten ihre Arbeit beenden. Allein diese Annahme entbehrt schon jeglicher Realität.

  Insgesamt sollen **1.560 Kfz-Fahrten /Tag erfolgen** (Seite 15 des Gutachtens). **Kritikpunkte**: Die Untersuchung basiert auf einer Verkehrserhebung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr **2010**! (Seite 19). Der neue Supermarkt wird mit den zusätzlichen Geschäften mehr als **dreimal so groß** wie der bereits bestehende EDEKA-Markt. Im Übrigen ist geplant, in das bestehende alte EDEKA-Gebäude ebenfalls wieder Gewerbe mit Kundenverkehr anzusiedeln. Außerdem wird angenommen, dass der bestehende ALDI-Markt um 200 qm erweitert wird. Auch nicht zu vergessen ist die Nutzung der zusätzlichen Gebäude. Es sind auf dem Areal

nicht nur altengerechte Wohnbebauung sondern auch „nicht störende gewerbliche Nutzungen ohne Einzelhandel" geplant (Anlage 6 „Textliche Festsetzungen", Punkt I. 1b). Hierzu findet sich im Gutachten keine Einlassung. Darüber hinaus ist in 2012 auch die Kindertagesstätte mit 60 Plätzen fertig gestellt worden. Allein hierdurch wird der Individualverkehr zunehmen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen – unabhängig vom neuen Supermarkt - hat in der Erhebung der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2010 keine Berücksichtigung finden können und wurde auch nicht an anderer Stelle im Verkehrsgutachten berücksichtigt. Nicht nachvollziehbar ist auch

9.) die Annahme, dass die **Verkehrssicherheit** durch den zusätzlichen Individualverkehr nicht beeinträchtigt sein sollte. Um die Grundschule und die neue Kindertagesstätte, die sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Baumaßnahme befinden, aufsuchen zu können, muss von zahlreichen Besuchern dieser Einrichtung der Einfahrtsbereich des geplanten Supermarktes überquert werden. Gerade auch der für die Belieferung eines neuen Supermarktes erforderliche Schwerlastverkehr dürfte hier erwartungsgemäß zu einer erheblichen zusätzlichen Gefährdung der Grundschüler und Kinder der Kita führen. Auch hierzu finden sich keine Ausführungen im Gutachten.

Fazit: Das Verkehrsgutachten vermittelt nicht den Eindruck einer ergebnisoffenen Untersuchung. Die Untersuchungsbasis (Verkehrserhebung) ist veraltet und berücksichtigt nicht zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen. Eine Verkehrszunahme von lediglich 30% allein bei einer Kundenfrequenz von ca. **1.380 Kunden pro Tag** (nur für den neuen Markt (siehe Seite 9) ohne zusätzliche Bebauung der Hüscheider Straße und der Kita) dürfte der tatsächlich später eintretenden Verkehrszunahme bei Weitem nicht entsprechen. In diesem Zusammenhang möchte ich noch auf den aktuellen Streit im Bauausschuss im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung am Jacob-Eulenberg-Weg hinweisen. Wie der örtlichen Presse zu entnehmen war, wird es hier durch das Neubaugebiet zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von gerade einmal ca. **100** Fahrzeugen (lt. Herrn Oberbürgermeister Buchhorn) kommen. Der Ratsherr Paul Hebbel hält diese Verkehrszunahme für die Quettinger Straße für unzumutbar (vgl. Rheinische Post vom 23.04.2013). Erstaunlicherweise vertritt Herr Hebbel – als Mitglied des Bau- und Planungsausschusses – im Rahmen der geplanten Baumaßnahme in Bergisch Neukirchen eine gänzlich andere Auffassung. Hier hält er die zusätzliche erheblich höhere Verkehrsbelastung von **1.560** Kfz-Fahrten pro Tag für zumutbar, obwohl die Verkehrssituation an diesen beiden Orten durchaus vergleichbar ist. Warum wird hier mit zweierlei Maß gemessen?

- **<u>Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse (Anlage 11)</u>**: Bei der Analyse wird von einer vorhandenen Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen von 1.000 qm ausgegangen (Seite 12). Der bestehende Edeka-Markt dürfte ca. 480 qm haben. Hinzu kommt der Aldi-Markt mit ca. 800 qm. Somit ist bereits hier eine zusätzliche Fläche von 270 qm erkennbar, die bisher nicht berücksichtigt wurde. Daneben ist festzuhalten, dass die flächenmäßige Eingrenzung des Nahversorgungszentrums eher willkürlich erscheint. In gesamt Bergisch Neukirchen (auch noch in fußläufig erreichbaren Entfernungen wie Hüscheider Str. /Imbach/ Burscheider Str.) bestehen weitere Verkaufsflächen im Lebensmittelhandel. Nach einer eigenen Erhebung handelt es sich um **ca. 2.500 qm** an reinem **Lebensmitteleinzelhandel** (Hofläden, Getränkemarkt, etc.) in Bergisch Neukirchen. Insofern ist eine drohende Unterversorgung nicht erkennbar. Auch nicht zu vernachlässigen ist der Einzelhandel in den Nachbarorten: Opladen Edeka-Blondrath ca. 2 Km Entfernung, Burscheid ca. 6 Km verschiedener Lebensmitteleinzelhandel, Leichlingen ca. 5 Km, bereits vorhanden verschiedene Lebensmitteleinzelhandel und zusätzlich in Kürze verwirklicht EDKA-Markt (voraussichtlich 1.400 qm) an der Trompete.

10.) **Fazit:** Bergisch Neukirchen ist absolut ausreichend versorgt. Bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 2006 wurde festgestellt, dass eine völlig ausreichende Versorgung von Bergisch Neukirchen besteht (lt. Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen aus Oktober 2007). Zu diesem Zeitpunkt gab es den Aldi-Markt noch nicht. Zwischenzeitlich hat die Bevölkerung in Bergisch Neukirchen nicht zugenommen, so dass die Annahme einer drohenden Unterversorgung nicht erkennbar ist. Im Übrigen sollte auch nicht übersehen werden, dass das Gebäude des derzeitigen EDEKA-Marktes im Eigentum der Firma Peters (Investor der geplanten Neubaumaßnahme) steht und somit die Möglichkeiten einer Modernisierung und eingeschränkten Erweiterung grundsätzlich gegeben sein sollten.

- **<u>Inanspruchnahme Freiraum (Anlage 7 Entwurfs-Begründung, Seite 22, Punkt 7.2)</u>:** Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In Kombination mit der Bodenschutzklausel des § 1 a BauGB hat die <u>Wiedernutzung von Brachflächen Priorität vor der Nutzung des Freiraums</u>. In unmittelbarer Nähe des zu bebauenden Gebietes befindet sich das Gelände der **Firma Zeitler**. Die Eheleute Zeitler haben das Gelände bereits frühzeitig der Firma Tenbrinke zum Kauf angeboten. Die Stadt Leverkusen soll eine Bebauung dieses Geländes mit einem Supermarkt auch präferiert haben. Auf dem Gelände befindet sich eine seit Jahren stillgelegte Gärtnerei. In der Wahrnehmung vieler

11.)

Bürger aus Bergisch Neukirchen besteht bei diesem Gelände aufgrund seines Zustandes dringender Handlungsbedarf. Im Rahmen einer sinnvollen Stadtentwicklung sollte dieses Gelände (zumal bereits gewerblich genutzt) wieder einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden. Die Ansiedlung eines angemessenen Supermarktes (bis 800 qm) sollte hier möglich sein. Gemäß den Ausführungen der Firma Pässler Sundermann und Partner (Planungsbüro) soll dieses Gelände aufgrund seiner Topografie gänzlich ungeeignet sein. Dies verwundert sehr, da einerseits das überplante Gelände an der Wuppertalstraße keine anderen wesentlichen topografischen Eigenschaften aufweisen dürfte. Andererseits hatte die Firma Tenbrinke, die auf dem Bausektor im Rahmen von Supermärkten durchaus bekannt ist, hier bereits eine vollständige Planung erstellt.

Auch das Argument der ungünstigeren Verkehrssituation trägt nicht. Beide betroffene Straßen (Wuppertalstraße/ Burscheider Straße) sind stark frequentiert und durch einen gemeinsamen Kreuzungsbereich sogar unmittelbar miteinander verzahnt. Wird nunmehr auch die Grünphase der Wuppertalstraße – wie geplant – zu Lasten der Burscheider Straße ausgeweitet, führt dies auch unmittelbar zur Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Burscheider Straße.

Daneben wird gegen den Standort Burscheider Straße auch angeführt, dass dieser Standort weniger zentral sein sollte. Dies ist aufgrund der Lage im Dorfzentrum nicht nachvollziehbar.

Fazit: Die Bebauung des Geländes der stillgelegten Gärtnerei Zeitler würde eine Wiedernutzung von Brachflächen entsprechen. Auch die Akzeptanz der Bürger von Bergisch Neukirchen für eine gewerbliche Weiternutzung dieses Geländes wäre zu erwarten. Insoweit ist nicht nachvollziehbar, warum in unmittelbarer Nähe eine ökologisch wertvolle Fläche – mit allen negativen Folgen - versiegelt werden soll. Es drängt sich leider der Verdacht auf, dass hier den wirtschaftlichen Interessen von weinigen Investoren gerecht werden soll, zumal eine nicht unerhebliche Fläche des Geländes an der Wuppertalstraße in Eigentum auch der Stadt Leverkusen steht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegenden Gutachten/Untersuchungen und Schreiben zur Vorlage 1982/2013 viele Befürchtungen der Bürger von Bergisch Neukirchen – die sich mit ca. **1.200 Unterschriften** gegen die Bebauung des Geländes der Wuppertalstraße ausgesprochen haben – bestätigen. So entsteht beim Bürger der Eindruck, dass trotz der Erkenntnis der ökologischen Bedeutung des Grundstücks für Bergisch Neukirchen eine Bebauung mit der „Brechstange" herbeizuführen versucht wird. Auch die Befürchtung, dass diese Baumaßnahme der Einstieg für einen weiteren Flächenfraß bedeutet, wird bestätigt. Dies wird auch deutlich an dem Verkehrsgutachten, das bereits jetzt

12.)

von einer weiteren Bebauung der Hüscheider Straße ausgeht. Es wird ignoriert, dass die Versorgungssituation in Bergisch Neukirchen absolut gut ist und dies auch von den Bürgern so empfunden wird. Auch die Bebauung der Wuppertalstraße mit altengerechten Wohnungen erscheint eher einer Alibifunktion zu dienen. Bisher konnte ich keinen älteren Menschen antreffen, der hier zukünftig wohnen möchte. Allein aufgrund der Topografie des Geländes ist der Standort für diese Zwecke völlig ungeeignet. Ältere Menschen - zumal wenn Sie körperlich eingeschränkt sind - dürften sich eher einen ruhigen und ebenen Wohnort wünschen, als über einem lauten Supermarkt an einer stark abschüssigen Straße zu wohnen.

Auch nicht ohne Grund hat sich der BUND, NABU Stadtverband Leverkusen und die LNU Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt mehrfach deutlich gegen das geplante Bauvorhaben und die Änderung des Flächennutzungsplans ausgesprochen. Insbesondere der Flächenverbrauch in Leverkusen, der mit 58,4% weit über dem Landesdurchschnitt von 22,4% liegt, wird scharf kritisiert. Ebenso wird die Schädigung der Artenvielfalt, die Zerstörung des Biotopverbundnetzes sowie die Änderung des Stadtbildes von Bergisch Neukirchen aufgeführt.

Die deutliche Ablehnung der maßgeblichen Umweltverbände und der Bürger sollte auch Sie zu einem Umdenkprozess bewegen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

2.) Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

3.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

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

5.) Kaltluftschneise, siehe Stellungnahme F

6.) Abwägung der Umweltbelange, siehe Stellungnahme C

7.) Entstehung von Innenbereichslagen, siehe Stellungnahme E

8.)Bei der Verkehrsuntersuchung wurde seitens des Gutachters bewusst eine Herangehensweise gewählt, die zu Ergebnissen führt, die in jedem Fall als auf der sicheren Seite liegend zu betrachten sind:
Einmal wurde das nutzungsbezogene Fahrtenaufkommen des neuen Lebensmittelmarktes von ca. 1600 KFZ-Fahrten / Tag komplett als Neuverkehr gewertet und nicht um den bestehenden Lebensmittelmarkt reduziert. Beim überwiegenden Teil der Kunden wird es sich aber um Kunden des heute bereits bestehenden Marktes handeln. Deren Fahrtenaufkommen ist in den Analysebelastungen bereits enthalten. Es ist nach Aussage des Gutachters insofern zu erwarten, dass der effektive Neuverkehr einen Anteil von 30% am prognostizierten Gesamtverkehr des Marktes nicht überschreitet (ca. 500 Kfz-Fahrten / Tag).
Auch die aufgrund von Verkehrserhebungen vorliegenden Analysebelastungen wurden nicht um das Fahrtenaufkommen des bestehenden Marktes reduziert.
Vielmehr wurde das prognostizierte Fahrtenaufkommen für die Weiternutzung der Bestandsimmobilie als auch für eine Mischnutzung von Wohnungen und Praxen im Obergeschoss des Neubauvorhabens als Neuverkehr hinzugerechnet.
Die Prognoseverkehrsmengen als Grundlage für die Bewertung der Zufahrt im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit, den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit werden damit tendenziell deutlich zu hoch eingeschätzt; auch unter Einbeziehung von Erkenntnissen verschiedener Fachpublikationen und Erfahrungswerten des Gutachters.
Die darauf aufbauende Bewertung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsablaufs sowohl an der geplanten Grundstückszufahrt als auch im bestehenden Knotenpunkt Burscheider Straße / Wuppertalstraße zeigt, dass die geplanten Nutzungen leistungsfähig erschlossen werden. Insgesamt ist im Einmündungsbereich eine gute Verkehrsqualität zu erwarten. Spürbare Behinderungen des fließenden Verkehrs durch ein- oder ausbiegende Fahrzeuge sind nicht zu erwarten.
Hinzu kommt, dass der Kopplungsstandort mit ALDI auch eher zur Verkehrsminderung beitragen wird, da mit einer Fahrt zukünftig mehrere Einkäufe erledigt werden können.
Ortsunverträgliche Verkehrszunahme siehe auch Stellungnahme I

9.) Verkehrssicherheit, siehe Stellungnahme R

10.) Versorgungssituation ist vollkommen ausreichend, siehe Stellungnahme T.

11.) Untersuchung Alternativstandorte und Abwägungsentscheidung
siehe Stellungnahme A

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / A 20: Mit folgenden 443 Schreiben wurden unterschiedliche positive Anregungen zum Vorhaben eingereicht:

In allen Schreiben wird die Durchführung des Vorhabens grundsätzlich begrüßt. Da die darin vorgetragenen Argumente durchgehend entweder bereits in die Planung eingeflossen sind oder mit der Durchführung des Vorhabens berücksichtigt werden, insofern also nicht mehr abwägungsrelevant sind, wird auf eine gesonderte Auflistung der Stellungnahmen an dieser Stelle verzichtet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Argumente (Auszug):

- Die Versorgung in Bergisch Neukirchen muss dringend verbessert werden.
- Die Erreichbarkeit des Einzelhandels für Senioren.
- Die Parkplatzsituation muss verbessert werden
- Die Arbeitsplätze können nur durch einen Neubau erhalten bleiben.
- Es besteht eine dringender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen in Bergisch Neukirchen.
- Ein Schandfleck in Bergisch Neukirchen wird beseitigt.
- Das Vorhaben bildet eine gelungene bauliche Ergänzung.
- Das Vorhaben ist insgesamt ein Impuls für Bergisch Neukirchen - Modernisierung von Wohnungen im Umfeld (GBO), dringend benötigter guter Standort für Wohngemeinschaften für dementiell erkrankte, ältere Menschen (Sozialdienst Katholische Frauen).

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

II / B 1: gemeinsames Schreiben des NABU, BUND, LNU vom 17.05.2013

NABU
Stadtverband Leverkusen

BUND
FREUNDE DER ERDE

LNU
Landesgemeinschaft
Naturschutz und Umwelt

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
FB Stadtplanung und Bauaufsicht
21. Mai 2013

Leverkusen, 17.05.13

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

Sehr geehrter Herr Bauerfeld,

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

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

Wir haben bereits am 29.12.2011 zu dieser Bebauung Stellung bezogen. Unsere damals dargestellten Gründe sind weiterhin Grund unserer Ablehnung dieses Bauvorhabens. Dazu kommt noch der neue Punkt 5 **„Durch dieses Bauvorhaben entsteht die Gefahr der Ermöglichung weiterer Bebauung in dieser Region"**

Die Gründe sind wie folgt:

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

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

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

2) Schädigung der Artenvielfalt

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

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

3) Zerstörung des Biotopverbundnetzes

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

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

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

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

4) Änderung des Stadtbildes

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

5) Durch dieses Bauvorhaben entsteht die Gefahr der Ermöglichung weiterer Bebauung in dieser Region

Es besteht die große Gefahr, dass nach einer möglichen Realisierung dieses Bauprojektes die weiter nordöstlich gelegenen, zur Zeit noch mit Gärten und Obstwiesen bestandenen, Flächen sukzessive bebaut werden. Damit würde im Laufe der Zeit der gesamte Grüngürtel zwischen Bergisch Neukirchen und Hüscheid bebaut werden können, was aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes absolut nicht vertretbar wäre.

Zusammenfassend gesagt, sprechen sich die Leverkusener Naturschutzverbände NABU, BUND und LNU hiermit entschieden gegen den geplanten Neubau eines Supermarktes/Wohnbebauung an der Wuppertalstraße in Bergisch-Neukirchen aus.

Wir bitten im Gegenteil darum – im Sinne der positiven Entwicklung in unserer Stadt – eine neue umfangreiche Planung für mehr Natur und für mehr „Wohlfühlcharakter" in Leverkusen zu beginnen. Nur so kann die Verschlechterung des Stadtbildes, die in den letzten Jahren schleichend, aber konstant erfolgte, gestoppt werden und es können die positiven Seiten unserer Kommune gefördert werden. Nur solch eine weitsichtige Planung würde unsere unabdingbar notwendigen Klimaschutzbemühungen deutlich fördern und auch eine auf Dauer angelegte Garantie für eine stabile Bevölkerungsstruktur bilden.

Mit freundlichen Grüßen

Vorbemerkung :
Die Stellungnahme entspricht bis auf den Punkt 5, der nicht Bestandteil dieses Verfahrens ist, exakt der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 29.12.2011 und ist insofern intensiv in der Entwurfsbegründung und im Umweltbericht in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt abgehandelt worden.

zu 1) Flächenverbrauch:
Inanspruchnahme Freiraum:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In Kombination mit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB hat die Wiedernutzung von Brachflächen Priorität vor der Nutzung des Freiraums. Von diesem Leitsatz kann nur abgewichen werden, wenn ansonsten die städtebaulichen Ziele nicht anders erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob alternative verträglichere Lösungen möglich wären.
Im Planverfahren wurden dazu zwei Varianten zum Standort Wuppertalstraße diskutiert:

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

a) Zum Standort Burscheider Straße gab es konkrete Planüberlegungen. Diese sahen aufgrund der Hanglage einen aufgeständerten Baukörper mit Flachdach, der sich zur Burscheider Straße eingeschossig, zur Talseite zweigeschossig darstellt, vor. Die Kfz-Stellplatzanlage und Anlieferzone des Marktes war im Tiefgeschoss vorgesehen. Dieses Tiefgeschoss sollte über eine Rampe, die östlich des Baukörpers verläuft und eine im hinteren, talwärts gelegenen Grundstücksbereich angeordnete LKW-Umfahrt erschlossen werden.

Das geplante Vorhaben lag zu ca. 60 % innerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen parallel zur Burscheider Straße dargestellten Mischgebietsfläche (MI) und dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen. Ein erheblicher Gebäudeteil und die talwärts gelegene Tiefgaragenzufahrt und LKW-Umfahrt überschritt die Mischgebietsfläche und Abgrenzung des Nahversorgungszentrum und ragte massiv in den landschaftlich geprägten Freiraum, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Mit Aufschüttungen bis zu 5 m und talseitigen Gebäudehöhen von bis zu 14,5 m aufgrund der starken Hanglage stellt die Planung einen starken Eingriff ins Landschaftbild dar.
Weiterhin konnten aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (Burscheider Straße: 12 800 Fz / 24 h) und der unmittelbaren Nähe zu der signalgeregelten Einmündung „Wuppertal- / Burscheider Straße“ Probleme für die Verkehrserschließung nicht ausgeschlossen werden, insbesondere für den Linksabbiegeverkehr in die Grundstückszufahrt und das Linksausfahren in den öffentlichen Straßenraum.
Zusammen mit der ortsuntypischen Gebäudestruktur, der größeren Entfernung zum bestehenden Einzelhandel und den damit einhergehenden geringeren Synergieeffekten muss man davon ausgehen, dass das Ziel der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils sowie die Stärkung des Nahversorgungszentrums Bergisch Neukirchen an diesem Standort nicht in dem Maß erreicht werden kann, wie am nunmehr gewählten Standort Wuppertalstraße.

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

- Die Bruttogrundfläche des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes beträgt ca. 600 m². Nach eindeutiger Auffassung des Betreibers aber auch der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmBH (WFL) und anderer Fachleute aus dem Bereich Handel verlangen moderne Einzelhandelskonzepte für einen wirtschaftlichen Betrieb und eine gute Akzeptanz der Kundschaft heutzutage eine ebenerdige Verkaufsfläche von mindestens 1200 m². Eine solche ist auch nicht annähernd an diesem Standort zu realisieren.
- Ein zweiter wesentlicher Garant für einen funktionierenden Einzelhandelsstandort sind die der Verkaufsfläche direkt zugeordneten, gut erreichbaren Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl. Die angedachte Anordnung der Stellplätze auf dem Dach mit einer Anbindung über eine Aufzugsanlage ist nicht nur eigentumsrechtlich nicht realisierbar (bei dem Gebäude handelt es sich um eine Eigentümergemeinschaft) und für Kunden wenig praktikabel, sondern auch verkehrstechnisch und stadtgestalterisch nicht einfach umsetzbar. Die bereits heute vorliegenden Probleme beim Linksabbiegen auf den Parkplatz zwischen Apotheke und Bestandsmarkt (Rückstau in den Kreuzungsbereich etc.) deuten an, dass eine sichere und leistungsfähige Erschließung für das Fahrtenaufkommen eines Lebensmittelmarktes aufgrund der Nähe zur Kreuzung mit zahlreichen Problemen verbunden ist. Weiterhin lässt sich eine aufgeständerte Stellplatzanlage mit entsprechenden Rampenanlagen etc. nicht als harmonische Ergänzung einer bergischen Dorfstruktur gestalten.

Bei dem weiter verfolgten Standort Wuppertalstraße handelt es sich um einen Landschaftsraum bzw. eine Grünfläche, die bislang nach § 35 Baugesetzbuch als Außenbereich zu beurteilen ist. Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Hinweise auf Ausschlusskriterien gegeben sind, die einer Realisierung des geplanten Vorhabens entgegenstehen

Daher wurden nach sorgfältiger/gerechter Prüfung der öffentlichen und privaten Belange die Alternativen verworfen und dem neuen Standort „Wuppertalstraße“ der Vorzug gegeben. Der Eingriff in den Freiraum wurde zugunsten der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen, der verkehrstechnisch günstigeren Lage, der durch die Zentralität zu erwartenden Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel und aufgrund der relativ harmonischen Einfügung des Gebäudekomplexes in das dörfliche Umfeld als vertretbar angesehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann planerisch bewältigt werden.

Daher ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen dem neuen Standort „Wuppertalstraße“ der Vorzug zu geben und der Eingriff in den Freiraum als vertretbar zu betrachten.

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

Das Plangebiet weist aufgrund Lage und Ausgestaltung eine Biotopfunktion auf. Gartenflächen und Gehölze stellen für verschiedene Tiergattungen Nahrungs- und/oder Lebensraum dar.

Am 9.5.2011 erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 25.5.2011 durch den NABU zusammengefasst. Danach ist im Plangebiet das Vorhandensein planungsrelevanter Arten möglich, aber auch nach der Auswertung vorliegender Daten und der fachlichen Einschätzung der standörtlichen Voraussetzungen - starke Lärmvorbelastung, Bebauung an drei Seiten, übersichtliche

Gärten mit nur wenigen Bäumen mittleren Alters - ist mit negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.
Um diese Einschätzung noch besser abzusichern, wurden auf einer größeren Fläche am 30.6. und 1.7.2014 vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Sven Peuker, Leverkusen im Rahmen von Tag- und Nachtbegehungen ergänzende Kartierarbeiten bzw. 'Art für Art-Protokolle' vorgenommen und die jeweilige Betroffenheit für die planungsrelevanten Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) ermittelt. Auch der Abschlussbericht zu diesen Erhebungen kommt zu dem Ergebnis, dass zwar gewisse Beeinträchtigungen (teilweiser Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust) gegeben sind, aber unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz bezüglich gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der Baumaßnahme werden einige Arten durch den Verlust von Freiflächen Lebens- bzw. Nahrungsraum verlieren. Dies wird dazu führen, dass ein Teil der derzeitigen Fauna wohl das Gebiet dauerhaft verlassen wird. Dabei ist mit Ausweichen auf unmittelbar bis mittelbar angrenzende Flächen zu rechnen.

Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen, extensiver und intensiver Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen geben entsprechenden Arten Lebens- und Nahrungsraum. Bei der extensiven Dachbegrünung sind dies z.B. verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Heuschrecken), die ansonsten durch den Rückgang von Magerstandorten Probleme haben. Ebenso stellen die externen Ausgleichsmaßnahmen Lebens- und Nahrungsraum zur Verfügung.
Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Osten des Stadtgebietes abseits des lokalen Siedlungs- und Industrieschwerpunktes durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus. Überschreitungen gesetzlicher Grenzwerte für die Luftqualität gem. 39. BImSchV sind hier nicht zu erwarten. Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung stellen aus stadtklimatisch-lufthygienischer Sicht vorteilhafte Freiland- und Gartenstadtklimatope (bzw. gem. Klimagutachten von 1987: Frischluftherkunfts- bzw. -durchzugsräume) dar. Aufgrund der Geländetopografie und der Nutzungsstruktur muss hier bei autochthonen Wetterlagen mit Frisch-/Kaltluftströmungen gerechnet werden, die allerdings im Laufe der Zeit durch bauliche Veränderungen an Intensität verloren haben. Das Bauvorhaben tangiert daher gemäß „Klimagütekarte für das Stadtgebiet“ (aus: „Analyse stadtklimatischer Gegebenheiten zur Erstellung einer Klimagütekarte für das Gebiet der Stadt Leverkusen, T. Wirth, 2000) keine der wichtigen Ventilationsbahnen Leverkusens.

Die Grünflächen angrenzend an das Plangebiet stellen einen Frischluftherkunfts- bzw. -durchzugsraum dar. Allerdings bildet die Wuppertalstraße aufgrund ihrer höhenmäßigen Lage von bis zu ca. 6 m über dem Grünbereich ein massives Hindernis für den Weiterfluss der Kaltluft. Das angedachte Bebauungskonzept setzt an diesem Punkt an. Durch einen höhenmäßig in etwa auf dem Niveau des Tiefpunktes der Wuppertalstraße liegenden Parkplatz wird die derzeit vorhandene Barrierewirkung der Wuppertalstraße abgemildert. Die geplante Bebauung wurde im Laufe der Planung so modifiziert, dass sie nur wenig in den Verbindungsbereich des potentiellen Luftstromes hineinreicht. Auch nutzt sie für einen großen Teil der Baumasse (Edeka-Markt) die Topographie des Geländes aus und bringt sie unter die Oberfläche. Der Parkplatz wird durch entsprechende Oberflächengestaltung (z.B. Rasenfugenpflaster in den Stellflächen) und zahlreiche Baumpflanzungen nur eine sehr geringe Wärme last darstellen. Insbesondere die Baumpflanzungen tragen teilweise sogar zur Kaltluftentstehung bei.

Zu 4) Änderung des Stadtbildes :

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

Darauf nimmt der neue Baukörper Bezug. Der neue Markt wird so auf dem Grundstück platziert, dass er sich stadtgestalterisch einfügt. Die Vorderseite hebt sich eingeschossig aus dem Gelände heraus und ist von einer davor befindlichen Stellplatzanlage gut erreichbar. Die Rückseite des Baukörpers verschwindet aufgrund der topographischen Situation nahezu vollständig im Gelände. Die Dachfläche des Marktes, die aufgrund des Gefälles in Teilbereichen etwa auf dem Höhenniveau der Wuppertalstraße liegt, soll mit drei Gebäuden bebaut werden, die sich von den Abmessungen, der Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen), der Dachform aber auch der hofartigen Anordnung in das Umfeld gut einfügen.

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

Denkmalschutz
Ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet sich der historische Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denkmalgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren. Dieses Ensemble aus vorwiegend Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken. Ein östlicher Ausläufer dieses städtebaulichen Ensembles ist das eingetragene Baudenkmal, Burscheider Straße 103, welches ca. 50 m südlich vom Plangebiet entfernt liegt. Für dieses greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG. Ein gem. §§ 5, 6 DSchG unter Schutz gestellter Denkmalbereich liegt jedoch nicht vor.
Durch die Kombination von unterschiedlichen überbaubaren Flächen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen werden die Baukörperteile differenziert sowohl in ihrer horizontalen als auch vertikalen Ausdehnung begrenzt. Insgesamt soll damit das Einfügen des Bauvorhabens und besonders der Bauten auf dem Vollsortimenter in das auch durch ein Denkmal (Burscheider Straße 103) geprägte Umfeld sicherstellt werden.

Einzelhandel:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V19/II „Supermarkt Bergische Neukirchen“ soll die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen, die eine Modernisierung und Anpassung des Nahversorgungsangebotes durch bedarfsorientierte bauliche Änderungen ermöglichen. Der Bebauungsplan zielt damit auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit auf einen Grundsatz der Bauleitplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch. Sowohl aus Sicht der Verwaltung, der IHK, der Wirtschaftsförderung Leverkusen als auch des potentiellen Betreibers ist jedoch in dem betrachteten Standortbereich nur ein großflächiger Markt nachhaltig tragfähig.

Zu 5) Ausweitung der Bebauung in der Region:

Grundsätzlich ist die Bebaubarkeit außerhalb des Plangebietes nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Die Bebauung der Grünfläche neben dem ALDI-Markt schafft keine Rechtsgrundlage für die Bebauung der Grünflächen im Hinterland. Durch die Genehmigung des geplanten Einzelhandelsprojektes entstehen auf den dahinter liegenden Grundstücken (in nordöstlicher Richtung) keine Baurechte, diese Bereiche sind weiterhin nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (Außenbereich) zu beurteilen und damit einer Bebauung grundsätzlich entzogen.
Auch der Rat der Stadt Leverkusen als Träger der Planungshoheit hat in seinen Beratungen eindeutig signalisiert, den grünen Charakter von Bergisch Neukirchen langfristig zu erhalten. Es ist vorgesehen, die für das Vorhaben notwendige Wandlung der Grünfläche in Baufläche durch die Rücknahme anderer Bauflächen in Bergisch Neukirchen im Flächennutzungsplan zu kompensieren. Darüber hinaus sind die Grundbesitzverhältnisse dafür nicht gegeben und durch das neue Bauvorhaben wird auf Dauer eine Möglichkeit zur Erschließung der Hinterlandflächen von der Wuppertalstraße aus unterbunden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / B 2: Schreiben der Stadt Burscheid vom 27.05.2013

Stadt Burscheid Postfach 14 20 51390 Burscheid
Hohestraße 7-9 51399 Burscheid

STADT BURSCHEID
DER BÜRGERMEISTER

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

2 STADT LEVERKUSEN Eingegangen am: 04.06.13 9-10 Uhr FB Az:

Anmeldung zum Infobrief unter www.burscheid.de

1. 612/613
2. 610

Bei Rückfragen: Frau Kauth
Telefon/Telefax (02174): 670-417/67019-417
E-Mail: planung@burscheid.de
Datum: 27. Mai 2013

2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich „Wuppertalstraße", und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"
Stellungnahme der Stadt Burscheid zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16. April 2013 beteiligen Sie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur vorgenannten Planung.

Nach Prüfung der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass die Planung „Supermarkt Bergisch Neukirchen" zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Stadt Burscheid führen wird.

In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel wird von einer Umsatzumverteilung von 0,1 Mio. € ausgegangen. Da der zentrale Versorgungsbereich von Burscheid nur über einen Vollsortimenter verfügt, kann auch eine Umverteilung von 0,1 Mio. € zu einer Beeinträchtigung führen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Vollsortiment-Supermarkt in Bergisch Neukirchen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² bzw. ca. 1900 m² wird eine Umsatzumverteilung von lediglich 1 % angezweifelt. Da auch eine Nachnutzung des bestehenden Edeka-Marktes mit einem Drogeriefachmarkt, wie im Gutachten angemerkt, möglich ist, werden ebenfalls negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Burscheid gesehen. Hierzu fehlt eine nähere Untersuchung in der Verträglichkeitsanalyse. Ich bitte dies nachzuholen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Caplan

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu den einzelnen Aspekten der Hinweise der Stadt Burscheid sind folgende Aspekte von Relevanz.
Eine Umsatzumverteilung von rd. 0,1 Mio. Euro für die gesamte Innenstadt Burscheids lässt zunächst keine Hinweise für mögliche städtebaulich relevante Folgewirkungen durch das Planvorhaben erkennen. Umsatzumverteilungsquoten, die fachlich oder auch seitens der Rechtsprechung als möglicherweise erheblich bezeichnet werden, werden weit unterschritten. Es ist davon auszugehen, dass der in der Burscheider Innenstadt ansässige Lebensmittelvollsortimenter der Fa. Kaufpark überproportional von den Auswirkungen tangiert werden wird. Der Kaufpark verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² und dürfte bei einer branchenüblichen Flächenproduktivität einen Gesamtumsatz von rd. 5 bis 8 Mio. Euro erwirtschaften, davon rd. 80% im Lebensmittelbereich, also rd. 4 bis 6,5 Mio. Euro. Selbst bei einer (hypothetischen) Umverteilung der gesamten 0,1 Mio. Euro, die zu Lasten der Burscheider Innenstadt umverteilt werden, zu Lasten des Kaufparks, ergibt sich eine Umverteilung von rd. 2 bis max. 3 Prozent. Auch dieser Wert liegt weit unterhalb einer möglichen städtebaulichen Erheblichkeitsschwelle. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die angeführten grundsätzlichen Zweifel an der Höhe der Umsatzumverteilungen sei auf die methodischen Ausführungen und inhaltlichen Darstellungen der Verträglichkeitsanalyse verwiesen. In diesem Zusammenhang sei im Hinblick auf die Burscheider Innenstadt darauf hingewiesen, dass

- die Burscheider Innenstadt mit rd. 10 Minuten Fahrzeit vergleichsweise weit vom Vorhabenstandort entfernt ist (Nahversorgungszentrum Lützenkirchen rd. 6 Minuten, Nahversorgungszentrum Quettingen rd. 8 Minuten, Stadtbezirkszentrum Opladen rd. 5 Minuten, Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Leichlingen rd. 6 Minuten)
- somit die Einwohner von Bergisch-Neukirchen derzeit Nahrungs- und Genussmittel nur zu einem eher geringen Anteil in Burscheid einkaufen dürften.
- die Burscheider Bevölkerung ihren Bedarf im Bereich Nahrungs- und Genussmittelganz überwiegend in Burscheid deckt (siehe Einzelhandelskonzept, S.25). Ein größerer Abfluss an Standorte außerhalb von Burscheid ist trotz einer bereits bestehenden nicht geringen Wettbewerbssituation im Umland (siehe u. a. Verträglichkeitsanalyse, S. 9) nur bedingt zu erkennen.

Angesichts der vorgenannten Aspekte dürfte sich an der bestehenden Kaufkraftorientierung im Untersuchungsraum, insbesondere Burscheid betreffend, allenfalls in geringem Umfang etwas ändern.
Im Hinblick auf die Nachnutzung des Altstandortes durch einen Drogeriefachmarkt sei darauf hingewiesen, dass diese Option fachlich nicht bewertet wurde, sondern nur als mögliche Nutzungsoption angeführt wird. Entsprechende Verträglichkeitsnachweise sind, sofern bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich erforderlich, im Bedarfsfall beizubringen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / B 3: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 31.05.2013

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR Qualität für Menschen

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

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am
06.06.2013 10:52
Abt. | Az.

60
1. Dez. 61-GD
2. 612/613 SR
3. 610

Datum und Zeichen bitte stets angeben

31.05.2013
2775/13 – GLa/tr -

Frau Dr. Gundula Lang
Tel 02234 9854-541
Fax 0221 8284-2961
hannelore.sieburg@lvr.de

Leverkusen, vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen"
2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich Wuppertalstraße
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme gemäß § 22 (3) DSchG NW

Ihr Schreiben vom 16.04.2013, Zeichen: 610.11.bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o.g. Planung sind denkmalpflegerische Belange betroffen. Zum einen befinden sich in der Umgebung des zu bebauenden Gebiets zahlreiche Baudenkmäler gemäß § 3 DSchG NW, die gemäß § 9 (1) b DSchG Umgebungsschutz genießen. Zum anderen handelt es sich bei dem Stadtkern von Bergisch Neukirchen um ein historisches städtebauliches Ensemble, das geprägt wird durch die evangelische Kirche und eine Vielzahl an Fachwerkhäusern entlang der Burscheider Straße mitsamt der anschließenden Grünflächen mit landwirtschaftlicher oder gärtnerischer Nutzung. Dieses Ensemble wurde durch unser Haus als Denkmalbereich gemäß § 2 (3) DSchG erkannt. Insofern erhebt das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Verweis auf das Schreiben vom 19.12.2011 (Aktenzeichen 11-19166-W) erneut Bedenken gegen die o.g. Planung, die eine Bebauung der Grünflächen vorsieht. Stattdessen sollte der Denkmalbereich zeitnah gemäß § 5 und 6 DSchG durch eine Satzung geschützt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag
Dr. Gundula Lang

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme vom 19.12.2011 innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland als Denkmalbereich nach § 2(3) Denkmalschutzgesetz – DSchG - bewerteten Denkmalbereich handelt es sich um den historischen Stadtkern von Bergisch Neukirchen, der stark geprägt ist von denk-

malgeschützten Bauten, die sich schwerpunktmäßig um die evangelische Kirche aber auch längs der Burscheider Straße gruppieren. Hinzu kommen die anschließenden Grünflächen. Eine Denkmalbereichssatzung liegt für diesen Bereich jedoch nicht vor und wird auch nicht für erforderlich erachtet. Es liegt auch das vom LVR – Amt für Denkmalpflege – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erwähnte Gutachten weder bei der Unteren Denkmalbehörde noch beim LVR – Amt für Denkmalpflege – vor. Insofern ist der Hinweis auf ein Gutachten hinsichtlich eines Denkmalbereichs nach § 2 (3) DSchG falsch.

Das Plangebiet liegt ca. 200 m vom historischen Zentrum entfernt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler Burscheider Straße 103, 105, 109 und 111. Für diese greift der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1b DSchG.

Dieses Ensemble aus Fachwerkhäusern ist auch geprägt von kleinteiligen Hofstrukturen, die sich in Teilen bis in die zweite und dritte Baureihe erstrecken.

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II / B 4: Schreiben des Geologischen Dienstes NRW vom 30.04.2013

www.gd.nrw.de — Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 897-0
Fax +49 (0) 21 51 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 - D-47707 Krefeld

Stadt Leverkusen
Stadtplanung und Bauaufsicht
Hauptstr. 101
51311 Leverkusen

03.05.13 8-9 Uhr

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 30,. April 2013

Gesch.-Z.: 31.130/2667/2013

Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich „Wuppertalstraße“, und vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 16. April 2013, Zeichen 610.11 bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Ergänzung liegt zu zum Thema Bodenschutz für o.g. Planungsvorhaben vor **zu Kap. 6.2.1 Bestandsaufnahme Boden / Umweltbericht**::
Es ist ein Boden mit *besonders* schutzwürdigen Bodenfunktionen nach § 2 (2) BBodSchG betroffen: Seit 1998 bzw. 2004 wird für das Land Nordrhein – Westfalen auch die **Bodenschutzstufe** der betroffenen Böden ausgewiesen gemäß dem

- **Auskunftssystem** der Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. CD – ROM – mit der ***Karte der schutzwürdigen[1] Böden***, 2. Ausgabe 2004. Herausgeber: Geologischer Dienst NRW. http://www.gd.nrw.de . [ISBN 3-86029-709-0].

Hinweis: Die Bereitstellung der *Karte der schutzwürdigen Böden* sowie weiterer Auskünfte zu Böden – wie z.B. zu Bodenwasserhaushalt, Staunässestufe, Grundwassereinfluss, Erosionsgefährdung u.a - erfolgt auch über den **TIM – online** Kartenserver (WMS) und dessen im Internet verfügbaren "*Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW*"
Link: <http://www.tim-online.nrw.de>.
Dabei ist die URL des BK50-WMS unter "*Dienst hinzuladen*" durch Einfügen von <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> zu aktivieren.

1. Die Schutzstufe eines Bodens sollte im Rahmen des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angegeben werden.

2. Nach o.g. Kartenwerk ist ein Boden der *Schutzufe 3* betroffen = *besonders* schützenswert wegen besonderer Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

3. Es ist empfehlenswert einen *Korrekturfaktor* für den Verbrauch von betroffenen Bodenfunktionen / Bodenwasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserschutzfunktionen in die Ausgleichsbilanzierung mit einfließen zu lassen und an anderer Stelle (z.B. Wasserschutzgebiet) durch Festsetzen einer MSPE Fläche^2 mit Humusentwicklung wieder auszugleichen (Ökokontopool / Biotopverbund / Geotopverbund).

03.05.13 8-9

Weitere Karten für **Baugrund** für die Stadt Leverkusen:

1. *Karte der Schutzwürdigen Böden*, BK 50, Blatt L 4908 Solingen. 2. Aufl. 2004. Hrsg. GD NRW.

2. Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. BK 50, Blatt L 4908 Solingen. 1977. Hrsg. GD NRW.

3. Ingenieurgeologische Karte im Maßstab 1 : 25.000, Blatt - Nr. 4907 Leverkusen .1998. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW.

4. Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25), Blatt - Nr. 4907 Leverkusen. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.

Leitfäden für
Bodenschutzbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen

1. http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/umwelt/pdf/leitfaden_schutzgut_boden.pdf
   Ziel des neu vorliegenden Leitfadens der Stadt Aachen ist es, einen einheitlichen Standard für die Bewertung des Schutzgutes Boden bei der Eingriffsbewertung zu installieren und damit dem Bodenschutz in allen raumwirksamen Planungsvorhaben auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen. Durch ein solches Bewertungssystem wird in den entsprechenden Entscheidungsprozessen ein sorgfältiger und fachgerechter Interessenabgleich unter Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Anforderungen ermöglicht.

2. http://www.lanuv.nrw.de/veroeffentlichungen/arbeitsblatt/arbla15/arbla15.pdf
   Die Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit wird im **LANUV-Arbeitsblatt 15 [2010]** zusammengefasst:

Darin werden vorliegende Konzepte und Empfehlungen zur Berücksichtigung der Naturnähe von Böden beschrieben sowie Auswertungsmöglichkeiten aufgezeigt.

3. Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (PDF | 1.049 kb)
Dieses Bewertungsverfahren erlaubt der betreffenden Kommune oder Unteren Landschafts- bzw. Naturschutzbehörde aufgrund seines modularen Aufbaus eigene Schwerpunkte zu setzen, insbesondere bei der Betroffenheit von Forstflächen:
TÜV-zertifiziertes Standardverfahren zur Eingriffs- und - Forstpraxis.de
www.forstpraxis.de/tuev-zertifiziertes-standardverfahren-eingriffs-
22. Sept. 2010 – ... handelt es sich um das erste zertifizierte Biotopwertverfahren bundesweit. ... Anne Grimm.& Burkhard Herzig... Wald-Zentrum der Westfälischen Wilhelms - Universität Münster....

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Dr. Hantl)

03.05.13 8-9 Uhr

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1) Der Anregung wird gefolgt und die genaue Schutzstufe im Umweltbericht unter Nr. 6. „Bestandsaufnahme, Schutzgut Boden“ genannt.

zu 2) Der Boden gehört zur Schutzstufe 3 = besonders schützenswert aufgrund seiner Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürlicher Bodenfruchtbarkeit.
Der Geologische Dienst nennt die Aspekte der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Regelungs- und Pufferfunktionen als maßgeblich für die Einstufung besonders schützenswert. Diese beiden Aspekte sind an unterschiedlichen Stellen im Umweltbericht behandelt und in den Plan eingeflossen.
Der Aspekt der Bodenfruchtbarkeit als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen ist insbesondere in der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht in den Abschnitten Schutzgut Boden, Tiere und Wirkung für umliegende Flächen dargestellt. Die Regelungs- und Pufferfunktionen insbesondere im Sinne der Reinigung und Speicherung wurden ergänzend in der Bestandsaufnahme Abschnitt Wasser und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beschrieben.
Auch die Auswirkungen der Eingriffe in das Schutzgut Boden im Sinne des Lebensraumverlustes der Fauna und Flora, Zerstörung der vorhandenen Bodenstruktur, Einschränkung der unmittelbaren Versickerung wurden im Umweltbericht in den jeweiligen Abschnitten explizit benannt und in der Begründung und im Umweltbericht auch angemessen gewichtet: „Die Versiegelung auf den Bauflächen stellt die gewichtigste Beeinträchtigung dar.“

zu 3) Es ist empfehlenswert einen Korrekturfaktor für den Verbrauch von betroffenen Bodenfunktionen / Bodenwasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserschutzfunktionen in die Ausgleichsbilanzierung einfließen zu lassen.

Zusammenfassend kann man aus folgenden Gründen davon ausgehen, dass die Belange des Bodenschutzes ausreichend im Sinne eines sachgerechten Ausgleichs in die Planfestsetzungen bzw. die Ausgleichbilanzierung eingeflossen sind und ein zusätzlicher Korrekturfaktor für den Verbrauch von betroffenen Bodenfunktionen / Bodenwasserhaushaltsfunktionen / Grundwasserschutzfunktionen in die Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist:

- Der Bebauungsplan setzt zur Kompensation eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet und zusätzlich umfangreiche Maßnahmen der Begrünung fest (Dach-, Fassaden- und Eingrünung). Es findet eine mittelbare Ergänzung des Grundwassers statt. Die Grundwasserneubildung wird weiterhin im bisherigen Umfang ermöglicht. Eine Verschlechterung insbesondere in Bezug auf die Bodenwasserhaushalts- und Grundwasserschutzfunktionen des Bodens wird vermieden und die Funktion des Bodens hinsichtlich dieser Funktionen dauerhaft erhalten.
- Die Einordnung dieses Vorhabens als Eingriff in besonders schutzwürdige Böden ist keine Besonderheit dieses Grundstückes sondern trifft die meisten Baumaßnahmen im östlichen Stadtgebiet von Leverkusen. Die 'Karte der schutzwürdigen Böden' des geologischen Dienstes stellt große Teile des östlichen Stadtgebietes von Leverkusen als Bereiche mit besonders schutzwürdigen Böden dar. Konkret reicht dieser Bereich von Opladen bis Burscheid und von Leichlingen bis Lützenkirchen, Steinbüchel und weiter.
- Durch starke Geländeveränderungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen ´Wuppertalstraße', 'Aldi-Markt' und `Tennisplätze` ist der natürliche Bodenaufbau in Teilbereichen des Plangebietes in der Vergangenheit bereits verändert worden. (Umweltbericht Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft)
- Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Bilanzierung wird auf den Schutz des vorhandenen Bodens unter 'Maßnahmen für den abiotischen Bereich' explizit hingewiesen.
- Zusätzlich wurden den Absätzen 7 - Inanspruchnahme Freiraum und 6 - Bodenschutzklausel des Umweltberichtes des Bebauungsplanes explizit und ausführlich der Eingriff in den Boden mit in die planerische Abwägung einbezogen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.