



Anfragen (ö)

Anfrage der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und Freie Wähler vom 30.06.11

Vollsortimenter Bergisch Neukirchen

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Vollsortimenter in Bergisch Neukirchen haben sich nach zahlreichen Rücksprachen mit engagierten Bürgerinnen und Bürgern folgende Fragen gestellt:

1. Welche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen baurechtlich und faktisch am jetzigen Standort des EDEKA-Marktes?
2. Ließe sich der jetzige Markt konzeptionell ertüchtigen und attraktiver gestalten? Hat EDEKA Interesse daran?
3. Welche Flächen (differenziert nach Flächenarten) will der Investor realisieren?
4. Kann baurechtlich eine Begrenzung der Verkaufsflächen und des Volumens des Baukörpers erfolgen?
5. Welche Werte sind baurechtlich bzw. durch aktuelle Rechtsprechung vorgegeben?
6. Wie sind die Eigentumsverhältnisse des jetzigen EDEKA-Marktes (Gebäude, Grundstück)?
7. Wie sind die Eigentumsverhältnisse bzw. wie viele verschiedene Eigentümer gibt es auf dem in Aussicht genommenen Gelände an der Wuppertalstraße, an der Burscheider Straße oder anderen möglichen alternativen Standorten?
8. Besteht die Möglichkeit, dem Investor im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans von Seiten der Stadt Gutachter für die erforderlichen Gutachten vorzugeben oder kann das nur auf Basis freiwilliger Vereinbarungen erfolgen?
9. Gehört zu den zu erbringenden Nachweisen auch ein Einzelhandelsgutachten?
10. Besteht die Möglichkeit oder Absicht einer gemeinsamen Nutzung der Parkflächen des bestehenden ALDI-Marktes?
11. Gibt es in Bergisch Neukirchen Flächen für eventuell notwendig werdende Ausgleichsmaßnahmen?



12. Handelt es sich bei dem jetzt vorgeschlagenen Standort um eine Frischluftschneise?
13. Welche ökologische Bedeutung hat der nördlich der Wuppertalstraße gelegene Siefen?
14. Ist eine mögliche ökologische Funktion talabwärts durch den Fahrdamm der Wuppertalstraße bzw. die südliche Bebauung noch gegeben?
15. Wann ist mit dem Vorliegen des Umwelt- und Verkehrsgutachtens frühestens zu rechnen?
16. Wann ungefähr ist mit einer nächsten Verwaltungsvorlage zu dem Thema zu rechnen?

Stellungnahme:

Die Anfrage war durch die Verwaltung alleine nicht zu beantworten. Daher ist das durch den Investor des projektierten Vollsortimenters beauftragte Planungsbüro Pässler, Sundermann und Partner seitens der Verwaltung zur Stellungnahme aufgefordert worden. Da für das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ bisher lediglich der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und darüber hinaus keine weitere inhaltliche Bearbeitung zwischen Investor und Verwaltung stattgefunden hat, können die Fragen zu fachlichen Belangen, die erst durch Gutachten innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären sind, nur eingeschränkt beantwortet werden bzw. lassen sich die Stellungnahmen des Investors nur eingeschränkt durch die Verwaltung bestätigen. Ungeprüft durch den Investor abgegebene Stellungnahmen sind kursiv gedruckt.

Zu 1.: Der heutige Bau ist ca. 1982 nach dem Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden. Dabei wurden die räumlichen Möglichkeiten des Grundstückes voll ausgeschöpft, d. h. bauliche Erweiterungen in der Erdgeschosebene sind nicht möglich.

Veränderungen des Gebäudes in den Obergeschossen (z. B. Parkdeck auf dem Dach bzw. Einzelhandelsflächen in den Obergeschossen) sind insbesondere aus eigentumsrechtlichen (Eigentümergeinschaft), aber auch aus statischen Gründen (z. B. höhere Verkehrslasten für Parkdecks und Einzelhandelsflächen als für Wohnungen) nicht möglich.

Außerdem streben die Betreiber von Vollsortimentern regelmäßig ebenerdige Verkaufs- und Stellplatzflächen an.



Zu 2.: *Der Investor nimmt hierzu wie folgt Stellung:*

Die vor einem Jahr erfolgte Umgestaltung durch EDEKA war eine Notlösung, um den Prozess der Umsatzeinbußen zu stoppen.

Nach Rücksprache mit unterschiedlichen Betreibern von Vollsortimentern ist keiner bereit, die vorhandenen Einschränkungen bzgl. der Anlieferungssituation, der Verkaufsfläche, der Stellplätze und der Lagerflächen auf unterschiedlichen Ebenen in Kauf zu nehmen. Mit Discountern wurde bewusst nicht gesprochen.

Zu 3.:

- reine Verkaufsfläche des Vollsortimenters: 1200 m² (eine Verkaufsfläche unter 1200 m² wird nach Aussage des Investors von keinem Betreiber akzeptiert)
- Verkaufsfläche in der Vorzone des Vollsortimenters (Bäcker, Kiosk etc.): ca. 200 m²
- Lager- und Büroflächen: ca. 500 m²
- Technik-, Personal-, Sanitärräume: ca. 150 m²
- Wohnfläche in drei Baukörpern: ca. 1200 m² (ca. 15 – 20 Wohneinheiten)
- Zufahrt- und Stellplatzflächen: ca. 1700 m² (ca. 60 Stellplätze)

Zu 4.: In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den damit verbundenen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt können Festsetzungen und vertragliche Regelungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche, der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen aufgenommen werden. Es obliegt dem Planverfahren, aus städtebaulichen Gründen Festlegungen zu treffen (Abwägung der verschiedenen Belange nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch).

Zu 5.: Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Rechtsprechung unterscheiden zwischen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² und großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche größer 800 m².

Zur planungsrechtlichen Absicherung eines großflächigen Vollsortimenters an der Wuppertalstraße ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens ist gutachterlich zu untersuchen, welche Auswirkungen die geplanten Geschoss- bzw. Verkaufsflächen auf das Stadtbezirkszentrum Opladen und das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen haben. Baurechtliche oder durch Rechtsprechung definierte Schwellenwerte (z. B. 1400 oder 1500 m²) für die Größe von Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels existieren nicht.



Gemäß dem Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 11/70 16. TA vom 11.03.08) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Außerdem dürfen durch das Vorhaben keine erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen entstehen.

Im vorliegenden Fall ist ein Bebauungsplanverfahren zwingend erforderlich, weil heutiger Freiraum in Anspruch genommen wird (§ 35 BauGB), die Grenzen des Leverkusener Nahversorgungskonzeptes überschritten werden und die Größenordnung des Vorhabens dem bisher vorliegenden baulichen Rahmen nicht entspricht.

Zu 6.: *Der Investor nimmt hierzu wie folgt Stellung:*

Es handelt sich um eine Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Im Obergeschoss sind Eigentumswohnungen verschiedener Eigentümer vorhanden.

Zu 7.: Das Plangebiet an der Wuppertalstraße umfasst 5 Grundstücke mit 5 verschiedenen Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften (davon gehören je 1 Grundstück dem Investor und der Stadt Leverkusen). Nach Angaben des Investors sind die Grundstücke bis auf die städtische Fläche durch den Investor notariell gesichert.

Der mögliche alternative Standort an der Burscheider Straße umfasst 2 Grundstücke (davon 1 Grundstück der Stadt Leverkusen).

Weitere Standortalternativen sind nicht bekannt.

Zu 8.: Die Auswahl und die Beauftragung von Gutachtern erfolgt bei Planverfahren, die durch einen Investor durchgeführt werden, regelmäßig durch den Investor, der die Kosten des Gutachtens zu tragen hat, in Abstimmung mit der Verwaltung. Seitens der Verwaltung werden nur Gutachter akzeptiert, die eine ausreichende fachliche Qualifikation und entsprechende Referenzen vorweisen können.

Zu 9.: Wesentlicher Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens zur planungsrechtlichen Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Festsetzung eines Sondergebietes, s. Nr. 5) ist die gutachterliche Untersuchung, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen auf das Stadtbezirkszentrum Opladen und das Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen zu untersuchen.



Nach Aussage des Investors hat der Betreiber bereits eine Wirkungs- und Tragfähigkeitsberechnung für den geplanten Vollsor-timeter mit dem Ergebnis durchgeführt, dass in Bergisch Neukirchen eine Unterversorgung besteht.

Unabhängig von der Aussage des Investors ist innerhalb des Planverfahrens eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse eines Einzelhandelsgutachters erforderlich. Darüber hinaus sind, wie bei jedem Planverfahren, alle übrigen städtebaulichen und sonstigen Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu 10.: Grundsätzlich ist die gemeinsame Nutzung möglich und vom Betreiber gewollt. Die bisher erstellten Planzeichnungen sehen eine solche Nutzung vor.

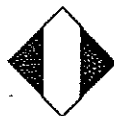
Inwieweit die Firma ALDI diese Planungsabsicht unterstützt und entsprechenden rechtlichen und baulichen Regelungen zustimmt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Zu 11.: Zunächst ist grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen („Bodenschutzklausel“), erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern Ausgleichsmaßnahmen. Diese können – sofern keine sinnvollen Maßnahmen am Ort des Eingriffs möglich sind – auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden – wie bei anderen Planverfahren auch – im Rahmen des sogenannten „Ökokontos“ der Stadt Leverkusen realisiert. Die Kosten für die Maßnahmen gehen zu Lasten des Investors.

Geeignete Flächen können erst nach Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des weiteren Planverfahrens benannt werden. Über die Verfügbarkeit von Flächen in Bergisch Neukirchen kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Zielsetzung ist es, die Ausgleichsmaßnahmen nahe des Plangebietes in Bergisch Neukirchen zu realisieren.

Zu 12.: Ventilationsbahnen, die für die Frisch- und Kaltluftversorgung und damit für die klimatische Situation im gesamten Stadtgebiet eine wesentliche Bedeutung haben, sind die Auenbereiche von Wupper und Dhünn. Darüber hinaus gehen auch von einigen Talverläufen in der östlichen Stadthälfte (z. B. Ölbach, Wiembach), von Bahntrassen und breiteren Straßentrassen (z. B. Oulustraße, Karl-Carstens-Ring) und von großen zusammenhängenden Freiflächen (z. B. Bereich Wasserwerk Rheindorf) positive Wirkungen für thermisch belastete Stadtteile aus.

Dieser Kategorie von „Frischlufschneise“ lässt sich der Planbereich östlich der Wuppertalstraße nicht zuordnen. Die vorhande-



nen Freiflächen sind eher Teil einer lokalklimatischen Kaltluftbahn, deren Funktionsfähigkeit bereits durch Strömungsbarrieren (die auf einem Damm verlaufende Wuppertalstraße und die vorhandene „Muldenbebauung“ auf der Westseite der Wuppertalstraße) eingeschränkt ist.

Zu 13.: Die im Plangebiet liegenden Flächen werden heute als Garten-, Böschungs- und Wiesenflächen genutzt. Hochwertige Biotopflächen wie Obstwiesen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.

Einen Siefen, also eine Senke, die – wenn auch nur zeitweise – Wasser führt, stellt das Plangebiet ebenso nicht dar, weil zu keinem Zeitpunkt Wasser vorhanden ist.

Naturschutzgebiete liegen über 500 m entfernt, Landschaftsschutzgebiete über 300 m.

Am 09.05.11 erfolgte eine intensive Begehung des Plangebietes durch einen Biologen der Naturschutzstation Rhein-Berg. Die Ergebnisse wurden in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 25.05.11 durch den Naturschutzbund (NABU) zusammengefasst. Danach wurden im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gefunden. Auch nach der Auswertung vorliegender Daten und der Einschätzung der standörtlichen Voraussetzungen – starke Lärmvorbelastung, Bebauung an drei Seiten, übersichtliche Gärten mit nur wenigen Bäumen mittleren Alters – ist mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten, mit Ausnahme der in jedem Baugebiet vorkommenden heimischen Vogelarten, nicht zu rechnen.

Zu 14.: Früher bestehende mögliche Vernetzungen wurden durch den Fahrbahndamm der Wuppertalstraße und die weiter südlich gelegene Bebauung weitgehend unterbrochen und damit auch gegebenenfalls bestehende ökologische Funktionen unterbunden.

Zu 15. und 16.: Für den Planbereich wurde bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass geschützte Arten nicht vorkommen. Insofern ergeben sich aus dem Artenschutz keine Einschränkungen für das Planverfahren.

Es ist beabsichtigt, zunächst die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um Hinweise zu erhalten, in welche Richtung gutachterliche Untersuchungen durchzuführen sind. Die für die Behördenbeteiligung notwendigen Unterlagen werden derzeit durch den Investor vorbereitet.

Die Vergabe der Gutachten ist seitens des Investors im Anschluss an die Behördenbeteiligung, im Herbst 2011, geplant. Die Gutachten könnten daher Ende 2011 vorliegen und deren Ergebnisse in



die Vorlage zum Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan V
19/II, die Anfang 2012 erstellt werden könnte, einfließen.

Stadtplanung und Bauaufsicht