



Dienststelle 61/1	Sachbearbeiter/in Müller	Aktenzeichen 61 26 10 0419	Datum 09.05.2016	Vorlagen-Nr. 583/2015
Betreff Bebauungsplan 04.19 "Gewerbegebiet Berzdorfer Straße" - Aufstellungsbeschluss -				
Beratungsfolge Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung				
Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ Nein ☐ Mittel stehen zur Verfügung bei SK / KST ☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung ☐ Über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen Sachkonto / Kostenstelle				
BGM Freytag	Zust. Dez. Schiffer	Zust. Dienststelle Lamberty Schaaf	Kämmerer	RPA

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Brühl beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.19 "Gewerbegebiet Berzdorfer Straße" und die Aufstellung der 41. FNP-Änderung.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1928, 2029, 2030, 2031, 2005, 2003, 2004, 2000, 2053, 1963, 2067, 2068, weiter durch den rechten Winkel, gebildet auf der westlichen Grenze des Flurstücks 2050, von dessen Fußpunkt entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 2050 bis zu seinem nordwestlichen Grenzpunkt und weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 2050,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2050, 1893 und 2010,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2010 und 2009,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2009 und 1928.

Der Flächeninhalt beträgt 4,4 ha.

Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Erläuterungen:

An der Berzdorfer Straße gilt derzeit der Bebauungsplan 04.02 „Engeldorfer Straße“, der Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festsetzt. Es handelt sich insgesamt um ca. 6.300m² Verkaufsfläche plus ca. 3.800m² Verkaufsfläche Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt. Im westlichen Teil des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Die an der Berzdorfer Straße ansässigen Einzelhandelsnutzungen wurden in den letzten Jahren in Teilen aufgegeben bzw. befinden sich in einem baulich desolaten Zustand. Die Betreiber/Eigentümer der Flächen haben in den letzten Jahren mehrere Versuche unternommen, neue Konzepte für eine Aufwertung des Standortes zu etablieren. Um dies zu unterstützen, hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 19. Juni 2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 04.15 "Sondergebiet Berzdorfer Straße" gefasst. Planerisches Ziel der Aufstellung war es, für die angedachte Neuordnung des Sondergebietes geringere Verkaufsflächen festzusetzen und zur Regelung der Sortimente die Brühler Liste zu etablieren.

In der Zwischenzeit wurde für das Gebiet Brühl-Ost das Rahmenplankonzept erstellt, welches verschiedene Szenarien zur Flächenentwicklung des gesamten Gebiets darstellt. Die Inhalte und Ergebnisse der Rahmenplanung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 8. Juni 2015 und im Rahmen einer Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit am 9. September 2015 vorgestellt.

Sowohl von den kommunalen Entscheidungsgremien als auch von der Bevölkerung wurde die Variante II der Rahmenplanung Brühl-Ost bevorzugt, welche u.a. die Aufgabe des Einzelhandelsstandorts an der Berzdorfer Straße und die Verlagerung in Teilen an die südlich gelegene Lise-Meitner-Straße vorsieht. Der Rat der Stadt Brühl hat zudem in seiner Sitzung am 25. April 2016 die Verlagerung des Einzelhandels von der Berzdorfer Straße an die Lise-Meitner-Straße und die Schaffung eines Gewerbestandortes an der Berzdorfer Straße beschlossen.

Durch die Verlagerung an die Lise-Meitner-Straße würde es zu einer wesentlichen Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche kommen. Darüber hinaus wäre dieser Standort aufgrund seiner Nähe zur Wohnbebauung als integrierter Standort zu betrachten. Der Standort Lise-Meitner-Straße würde künftig den zentralen Nahversorgungsstandort in Brühl-Ost darstellen.

In einem Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Köln hat sich diese generell positiv zu den Planungen geäußert und weitergehende Abstimmungsgespräche mit der Nachbarstadt Wesseling angeregt..

Mit Verlagerung des Einzelhandels sollen die derzeitigen Sondergebietsflächen an der Berzdorfer Straße als Gewerbeflächen überplant werden, mit dem Ziel Einzelhandel nur ausnahmsweise in untergeordneter Form zuzulassen.

Die Flächen sollen im Normalverfahren entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan, welcher die Flächen derzeit als Sondergebiet darstellt, soll in einem Parallelverfahren geändert werden.

Anlage(n):

(1) Übersichtsplan