B01_01

Stellungnahme(n) (Stand: 22.11.2016)

Sie betrachten:	3/124 Einzelhandel Berggeiststraße, VEP
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum:	27.10.2016 - 28.11.2016

Kontakt:	Name: Adresse: E-Mail: Telefon:
Bürger ID:	
Stellungnahme:	Erstellt am: 20.11.2016 VEP Nr. 3/124 // Einzelhandel Berggeiststraße // Frühzeitige Beteiligung 20.11.2016 Bedarfssituation Ausgangspunkt für die Betrachtung der Bedarfssituation im Vorentwurf der Begründung zum VEP 3/124 ist die Schließung des Lebensmittelmarktes an der Brühler Straße im Stadtteil Berzdorf. Dadurch sei die Versorgungssituation schwieriger geworden. Dem widerspricht, dass die Frequentierung des genannten Lebensmittelmarkt durch die Einwohner des Stadtteils Berzdorf in der Vergangenheit als gering einzustufen ist. Dies kann mit dem eingeschränkten Angebot des ehemaligen Lebensmittelmarktes erklärt werden. Für eine ausreichende Eigenversorgung war auch schon in der Vergangenheit die Fahrt zu einem der zahlreichen Supermärkte und Discounter im nahen Umfeld des Ortsteils Berzdorf erforderlich. Weiterhin wird im Vorentwurf ausgeführt, dass sich durch die Schließung des Lebensmittelmarktes die fußläufige Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten deutlich verschlechtert habe. Dies sei vor allem für weniger mobile Bevölkerungsgruppen problematisch. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass der ehemalige Lebensmittelmarkt sich in einer randständigen Lage des Ortsteils Berzdorf befunden hat. Sofern die fußläufige Erreichbarkeit, gerade für weniger mobile Bevölkerungsgruppen betrachtet wird, so war diese allenfalls für eine kleine Gruppe von Einwohnern im westlichen Bereich von Berzdorf gegeben. Die jetzt geplante Nahversorgungseinrichtung wird sich in absoluter Randlage des Ortsteils Berzdorf befinden. Das Argument der Fußläufigkeit kann damit als hinfällig betrachtet werden, da sie nur für eine noch kleinere Anzahl von Einwohnern Berzdorfs gegeben sein wird. Die neue Nahversorgungseinrichtung dürfte typischerweise mit dem PKW angefahren werden, wofür die geplanten 138 Stellplätze sprechen. Die in der Begründung erwähnte erhöhte Verkehrsbewegung wird es geben, und zwar im Bereich der Berggeiststraße. Möglicherweise werden einige Kunden nicht mehr zu anderen Einzelhandelsstandorten, z.B. in Richtung Wesseling-Zentrum, ausweichen. Dafür werden sich Kunden dann vom Ostrand Berzdorfs zum Westrand mit dem PKW begeben. Die Möglichkeit eines verstärkten innerörtlichen Verkehrs in Berzdorf wird in der Begründung leider außer Acht gelassen. Je nach Tageszeit ist die verkehrliche Situation im Bereich des Kreisverkehrs an der Berggeiststraße heute schon schwierig. Eine Überlagerung des vorhandenen Verkehrsstroms mit dem an- und abfahrenden Verkehr zur geplanten Nahversorgungseinrichtung dürfte die Situation nicht verbessern. In der Begründung heißt es weiter, dass seit einigen Jahren eine Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Berzdorf angestrebt wird. Aus stadtfunktionalen Gründen solle die Kaufkraft der Berzdorfer Bevölkerung vor Ort gehalten und Kaufkraftabflüsse in weiter entfernte Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Ein zentraler Baustein sei hierbei die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Einkaufsmöglichkeiten, in dem die ortsansässige Bevölkerung Einkäufe des täglichen Bedarfes tätigen kann. Im Stadtteil Berzdorf befindet sich seit einigen Jahren in zentraler Lage ein kleineres Lebensmittelgeschäft. Lebensmittel können zudem auf dem Hagenhof erworben werden. In Richtung Wesseling befinden sich zahlreiche Discounter und Lebensmittelfachgeschäfte. Die in der Begründung durchscheinende, vermeintliche Unterversorgung Berzdorfs ist nicht nachvollziehbar. In der obigen Auflistung fehlen sogar noch die Versorgungseinrichtungen in Richtung Brühl, die in Kürze noch im Bereich Brühl-Ost (Lise-Meitner-Straße), durch weitere Lebensmittelfachgeschäfte ergänzt werden.

Vor einigen Jahren ist sogar noch aus Gründen des Konkurrenzschutzes die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich Baumarkt Pelzer/Aldi verhindert worden.
Ein Lebensmittelmarkt an der Berggeiststraße dürfte insbesondere für das Lebensmittelgeschäft in Berzdorf und den Hagenhof eine nicht zu unterschätzende Konkurrenz darstellen.

Insgesamt erscheint die Begründung des Vorhabens als nicht stichhaltig, sondern eher durch politisches Wünschen getrieben.

Schallsituation
Bei der noch anstehenden Erstellung des Schallgutachtens für den VEP 3/124 bedarf das im geltenden B-Plan 3/040 „Berzdorfer Feld" ausgewiesene Mischgebiet einer angemessenen Beachtung. Zum Zeitpunkt des Erlasses des B-Plans 3/040 war die Fläche des Mischgebietes unbebaut. In den nachfolgenden Jahren ist auf der Fläche ausschließlich Wohnbebauung realisiert worden (Wohnhäuser Hitzelerstraße 41-131). Das für ein Mischgebiet typische ausgewogene Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe ist tatsächlich nicht gegeben. Das Wohngebiet stellt faktisch hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit zumindest ein Allgemeines Wohngebiet dar. Dies ist in der Schallprognose zu berücksichtigen.
Nicht erkennbar ist, ob bei der Aufstellung des B-Plan 3/040 ein Gesamtschallgutachten mit einer Bewertung der von sämtlichen GE-Flächen ausgehenden Schallemissionen erarbeitet wurde. Erforderlichenfalls müssten daher die übrigen GE-Flächen des B-Plan 3/040 bei der Erstellung des Schallgutachtens für den VEP 3/124 über einen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit erfasst werden, um den Akzeptorbezug herzustellen.
Der Betrieb der geplanten Nahversorgungseinrichtung wird eine Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf der Berggeiststraße nach sich ziehen. Auch die Verkehrsbewegungen auf der Berggeiststraße sind, neben den Verkehrsbewegungen auf der eigentlichen Fläche der Nachversorgungseinrichtungen bei der Schallbetrachtung miteinzubeziehen.

Lichtimmissionen
Die Aufstellung von Lampen, Lichtreklame oder ähnlichem sollte so erfolgen, dass keine direkte Lichteinwirkung der betroffenen Wohnhäuser gegeben ist. Dies ist sicherlich durch eine geeignete Anordnung des Baukörpers und der Lichtquellen möglich. Für die Beurteilung der Lichtimmissionen steht der Runderlass des MUNLV NRW vom 11.12.2014 zur Verfügung.

Bodenversiegelung
Die vorgesehene Errichtung der Nahversorgungseinrichtung führt leider zu einer unnötigen, zusätzliche Versiegelung von Ackerflächen, da ein tatsächlicher Bedarf für die geplante Nahversorgungseinrichtung nicht erkennbar ist.

Anhänge: -

B02_01

Stadtverwaltung Wesseling
Der Bürgermeister
Alfons-Müller-Platz
50389 Wesseling

per
Mail: rathaus@wesseling.de
Telefax: 02236/701-339

Datum	E-Mail	Ihr Ansprechpartner	Telefon
27.11.2016			

66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße, Wesseling-Berzdorf.
Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeisttsraße", Wesseling Berzdorf
Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 1, 4 Abs.1 BauGB.
Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vertreter der Eigentümer des Objektes Rodenkirchener Straße 200, Wesseling erheben wir im Rahmen der Offenlage der vorstehend bezeichneten Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 3/124 vorsorglich Einwendungen.

Es ist allseits bekannt, daß es eine Nahversorgung für Berzdorf geben soll.

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen sehen wir jedoch diverse Mängel, die auch in der Beteiligung der Bürger am 09.11.2016 nicht ausgeräumt werden konnten.

So wurde mitgeteilt, daß sich die Fläche nicht im sog. GIB befindet. Dies ist jedoch augenscheinlich nicht so. Also gibt es hier eine Aussage, die nicht zutrifft.

Hinsichtlich der Potentialflächen für mögliche Standorte für die Nahversorgung wurden einige, nicht jedoch die Grundstücke mit der Postanschrift Rodenkirchener Straße 200 einbezogen. Die Gespräche des Unterzeichners wurden bereits im Jahre 2015 geführt, so daß die Stadtverwaltung über Veränderungen/ Potentiale informiert war.

Es gibt hier eine nicht begründete Benachteiligung für den Eigentümer der Rodenkirchener Straße 200.

Darüber hinaus gibt es noch weitere Einwendungen, die Ihnen zu gegebener Zeit nach Offenlage zugehen werden.

Mit freundlichen Grüßen