Stadt Wesseling

Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“

Liste 1.1 – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 27.10.2016 bis zum 28.11.2016 sowie Bürgerinformationsveranstaltung am 09.11.2016

Schriftlich eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
1	**Bürger 1**	*Schreiben vom 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 Lebensmittelmarktes 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.	**zu 1** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Da der Stadtteil Berzdorf bereits seit vielen Jahren über kein hinreichendes Nahversorgungsangebot verfügt, wurde deshalb bereits im Jahr 2012 eine Standortprüfung zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf durchgeführt. Innerhalb des Stadtteils haben sich in einem ersten Schritt drei Potenzialflächen angeboten: • Hauptstraße / Kapellenweg (Potenzialfläche 1) • Hauptstraße / Am Helmeshof / Bergerstraße (Potenzialfläche 2) • Hagenstraße / Brühlerstraße / Hauptstraße (Potenzialfläche 3) Bei der Prüfung der Potenzialflächen wurden Kriterien wie die planungsrechtliche Zulässigkeit, die Lage im Stadtteil, artenschutzrechtliche und ökologische Restriktionen, immissionsschutzrechtliche Belange, die verkehrliche Anbindung sowie die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit berücksichtigt und bewertet. Alle drei untersuchten Potenzialflächen eignen sich die für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in marktüblicher Größenordnung. Im Zuge dieser Standortprüfung hat sich jedoch abgezeichnet, dass die aus planerischer Sicht grundsätzlich geeigneten Potenzialflächen 1 bis 3 aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind, relevante artenschutzrechtliche, ökologische und immissionsschutzrechtliche Restriktionen vorliegen und die Flächen auch von den potenziellen Betreibern als nicht konkurrenzfähig eingeschätzt wurden. Über die Potenzialflächen 1 - 3 hinaus wurden deshalb alternative Prüfstandorte für die Ansiedlung eines Nahersorgungsangebots untersucht. Wie bereits im Jahr 2012 festgestellt wurde, befinden sich diese weiteren Prüfstandort in städtebaulich nicht integrierter bzw.

		Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
			teilintegrierter Lage im Stadtteil. Da der benötigte Nahversorgungsstandort aus den vorgenannten Gründen nicht auf den Potenzialflächen 1 - 3 realisiert werden konnte, wurde deshalb nach jahrelanger Standortsuche und nach erfolgter Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte die bauliche Entwicklung der östlich der Berggeiststraße gelegenen Flächen beschlossen. Die Flächen befinden sich zu den Wohn- und Mischgebieten in räumlicher Randlage, sind jedoch ein grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort.
1.1		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.	**zu 1.1** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Die Flächen befinden sich zu den Wohn- und Mischgebieten in räumlicher Randlage, sind jedoch ein grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort. vgl. auch Ziff. 1
1.2		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	**zu 1.2** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen einer beauftragten Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Ein-zelhandel Berggeiststraße“ in Wesseling-Berzdorf zeigen die verkehrstechnischen Berechnungen, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf sowohl am Knotenpunkt Brühler Straße / Hauptstraße / Berggeiststraße als auch an der Anbindung des Vorhabens an die Berggeiststraße im Prognosefall 2030 gewährleistet werden kann.

		Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		vorhandenen Verkehrsstroms mit dem an- und abfahrenden Verkehr zur geplanten Nahversorgungseinrichtung dürfte die Situation nicht verbessern.	Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist das Vorhaben somit realisierbar.
1.3		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.	**zu 1.3** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** In der Begründung des Bebauungsplans werden die Gründe für die geplante Ansiedlung des Nahversorgungsnutzungen ausführlich geschildert. Da der Stadtteil Berzdorf bereits seit vielen Jahren kein hinreichendes Nahversorgungsangebot aufweist, ist ein dringlicher Bedarf für derartige Nahversorgungsnutzungen gegeben. Der jetzige Standort beruht auf den Ergebnissen der im Jahr 2012 durchgeführten Standortprüfung zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf. Da der benötigte Nahversorgungsstandort nicht auf den Potenzialflächen 1 - 3 realisiert werden konnte, wurde deshalb nach jahrelanger Standortsuche und nach erfolgter Abwägung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte die bauliche Entwicklung der östlich der Berggeiststraße gelegenen Flächen beschlossen. Die Flächen befinden sich zu den Wohn- und Mischgebieten in räumlicher Randlage, sind jedoch ein grundsätzlich geeigneter, verfügbarer und verkehrlich gut erschlossener Nahversorgungsstandort (vgl. Ziff. 1). Für den in der Stellungnahme angesprochenen Bereich der Rodenkirchener Straße besteht ein Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan umfasst standortspezifische Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels und lässt keine zusätzlichen, zentren- und nahversorgungsrelevnaten Einzelhandelsnutzungen zu. Hier besteht auch kein Spielraum für weitere Einzelhandelsnutzungen.
1.4		**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	**zu 1.4** **Der Anregung wird gefolgt.** Zur Ermittlung potenzieller Schallemissionen und zur Vermeidung von Schallimmissionen wurde für den Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ eine schalltechnische Untersuchung (Büro Accon, Köln, 31.10.2018) in Auftrag gegeben. Berücksichtigt wurden hierbei auch die verkehrlichen Immissionen.

		Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		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.	Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Wand-Wall-Kombinationen im Süden und im Südosten des Plangebiets sowie der Umsetzung eines eingehausten Ladebereichs für den geplanten Verbrauchermarkt die in der Untersuchung angesetzten Zielwerte an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden. Weiterhin wurde nachgewiesen, dass gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um die Lärmeinwirkung zu senken, die durch den zusätzlichen, dem geplanten Einzelhandel zuzuordnenden Verkehr auf der Berggeiststraße entstehen. Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm sind an den Immissionspunkten nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der DIN 45680 können aufgrund der Betriebsweise ebenfalls ausgeschlossen werden.
1.5		**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.	**zu 1.5** **Der Anregung wird gefolgt.** Durch die Anordnung der Baukörper, die Standorte der Lichtquellen sowie die Abschirmwirkung der geplanten Schallschutzmaßnahmen werden direkte Lichteinwirkungen auf die angrenzenden Wohnhäuser vermieden. Durch den geplanten Schallschutzwall / -wand können weiterhin Blendwirkungen durch Beleuchtungsanlagen, aber auch durch Pkw-Scheinwerfer vermieden werden. Des Weiteren ist bei der Konzeption der Beleuchtungsanlagen auf die Verwendung von Leuchtkörpern zu achten, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden, die nicht in Richtung der Offenlandbereiche sowie der Wohnbebauung abstrahlen.
1.6		**Bodenversiegelung**	**zu 1.6**

		Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		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.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Der Stadtteil Berzdorf verfügt bereits seit vielen Jahren über kein hinreichendes Nahversorgungsangebot, so dass der Bedarf hierfür gegeben ist. Die Bodenversiegelung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl geregelt, die sich an den in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Werten orientiert und diese nicht überschreitet. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird die Obergrenze von 0,8 zudem unterschritten, da hier die festgesetzte GRZ 0,6 beträgt. Zudem sind Stellplatzflächen, Fuß- und Radwege und sonstigen Freiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Weiterhin erfolgt im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers, so dass die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung zumindest gemindert werden können.
2	**Bürger 2**	*Schreiben vom 27.11.2016* Als Vertreter der Eigentümer des Objekts Rodenkirchener Straße 200, Wesseling, erheben wir im Rahmen der Offenlage […] des Bebauungsplanes 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 augenscheinlich jedoch nicht so. Also gibt es hier eine Aussage, die nicht zutrifft.	**zu 2** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Wie in der Begründung des Bebauungsplans erläutert, ist der südöstliche Teil des Plangebiets im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und der nordwestliche Teil als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Gemäß LEP NRW dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, weshalb dieser Punkt auch frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurde. Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung muss die Gemeinde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der zuständigen Regionalplanungsbehörde anfragen, welche übergeordneten Ziele für den Planungsbereich bestehen. Für das vorliegende Planverfahren wurde deshalb eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Seitens der Bezirksregierung wird per Schreiben vom 07. August 2018 bestätigt, dass die vorliegende Bauleitplnung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht.
2.1		Hinsichtlich der Potentialflächen für mögliche Standorte für	**zu 2.1**

		Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschlag
		Nahversorgung wurden einige, nicht jedoch die Grundstücke mit Postanschrift Rodenkirchener Straße 200 einbezogen. Die Gespräche des Unterzeichners wurden bereits im Jahr 2015 geführt, so daß die Stadtverwaltung über Veränderungen/ Potentiale informiert war. Es gibt hier eine nicht begründete Benachteiligung.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Der vorhandene Einzelhandelsstandort in der Rodenkirchener Straße wurde nicht in die Standortprüfung einbezogen, da keine bebauten und sich in Nutzung befindlichen Grundstücke in die Standortuntersuchung einbezogen wurden. Dies ist bei dem angesprochenen Einzelhandelsstandort in der Rodenkirchener Straße jedoch der Fall. Für den Bereich der Rodenkirchener Straße wurde zudem ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan umfasst standortspezifische Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels und lässt keine zusätzlichen, zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zu. Hier besteht auch kein Spielraum für weitere Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr müsste für die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers im Bereich der Rodenkirchener Straße die hier bestehenden Einzelhandelsnutzungen in Teilen oder in Gänze aufgegeben werden.
2.2		**Weitere Einwendungen** Darüber hinaus gibt es noch weitere Einwendungen, die Ihnen zu gegebener Zeit nach Offenlage zugehen.	**zu 2.2** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** -

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung mündlich vorgetragene Stellungnahmen der Öffentlichkeit			
Themenpunkt Verkehr			
3	**Bürger 3**	Ein Bürger fragt, ob die Zufahrt über die Berggeiststraße die einzige Zufahrt sein wird, oder ob noch andere Zufahrten über die Hitzeler Straße oder auch die Verlängerung der Lindenstraße geplant sind. Wie wird die zukünftige Verkehrssituation aussehen?	**zu 3** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Herr Arnold erklärt, dass die Erschließung für den Kfz-Verkehr und den Anlieferverkehr über die Berggeiststraße erfolgt. Eine Anbindung an den Pappelweg / Eschenweg ist nur über Fußwege geplant. Generell stellt die fußläufige Vernetzung einen wichtigen Punkt dar, da es bei dem Vorhaben um die Sicherung der Nahversorgung geht, die eine gute Fußwegeanbindung voraussetzt.
4	**Bürgerin 4**	Eine Bürgerin merkt an, dass die Brühler Straße bereits heute stark belastet ist - vor allem in den Nachmittagsstunden zwischen 14.00 und 18.00 Uhr - und dadurch wenig attraktiv ist. Dies wirkt sich auch auf die geplante Zufahrt über die Berggeiststraße aus. Ist die Zufahrt dann noch attraktiv?	**zu 4** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Mit dem Vorhaben können nicht die verkehrlichen Probleme im erweiterten Netz von Berzdorf gelöst werden. Ziel des Vorhabens ist u. a. die Bindung von Kaufkraft in Wesseling. Damit soll versucht werden, dass diejenigen Berzdorfer, die heute nach Brühl zum Einkaufen fahren, demnächst in Berzdorf einkaufen. Es wäre ein positiver Aspekt, wenn dadurch die Verkehre auf der Brühler Straße reduziert werden könnten. Die Zufahrtssituation wird durch einen Verkehrsgutachter nochmals untersucht und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit geprüft.
Themenpunkt Schallschutz			
5	**Bürger 5**	Wie ist der Schallschutz geplant und gibt es schon Vorgaben, wie hoch die angesprochene Schallschutzeinrichtung ausfallen muss, ob eine Mauer geplant ist, oder ob hier eine Begrünung vorgesehen ist?	**zu 5** **Der Anregung wird gefolgt.** Das in Auftrag gegebene Schallgutachten ist noch nicht fertiggestellt. In diesem wird die Höhe der geplanten Schallschutzelemente abschließend berechnet. Die bestehenden Nutzungen müssen hierbei entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geschützt werden. Zudem soll in diesem Bereich kein technisches Bauwerk errichtet werden, sondern ein begrüntes Schallschutzelement (z. B. Wall). Dies ist jedoch in Abhängigkeit von der erforderlichen absoluten Höhe zu sehen, da mit der Höhe zwangsläufig auch der Flächenbedarf zunimmt.

6	**Bürger 6**	Schallschutz, der nur durch eine Grünanlage entsteht, dürfte nicht genügen.	**zu 6** **Der Anregung wird gefolgt.** Es gibt Lärmschutzwände, die mit Erde gefüllt und begrünt werden. So könnten Schallreduktionen bis zu 10 dB erreicht werden. Eine Betonwand, die mit Graffiti besprüht wird, ist hier auf keinen Fall geplant.
7	**Bürger 7**	Die Projektseite soll die Ausführungen von Herrn Ohrndorf berücksichtigen und für die nächste Beratung den geplanten Schallschutz visuell darstellen. Der Schallschutz ist eine wichtige Fragestellung in diesem Verfahren und daher entscheidend, ob die Planung angenommen wird.	**zu 7** **Der Anregung wird gefolgt.** Herr Ohrndorf ergänzt, dass es sehr gute Lösungen für Schallschutzmaßnahmen gibt, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Anwendung kommen.
Themenpunkt Prioritätenliste / Standortsuche / Regionalplanung			
8	**Bürger 8**	Ein Interessensvertreter eines bestehenden Einzelhandelsschwerpunktes in der Rodenkirchner Straße 200 (u. a. Hagebaumarkt, Getränkemarkt, Aldi) fragt, ob dieser Bereich bei der Suche nach einem geeigneten Standort für die Nahversorgung in Berzdorf in der Prioritätenliste berücksichtigt wurde?	**zu 8** **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Frau Schneider erläutert, dass der angesprochene Standort nicht berücksichtigt wurde, da keine bebauten und sich in Nutzung befindlichen Grundstücke in die Standortuntersuchung einbezogen wurden. Dies ist bei dem angesprochenen Einzelhandelsschwerpunkt Rodenkirchener Straße jedoch der Fall.
8.1		Neben dem ALDI-Markt stehen entsprechende Freiflächen zur Verfügung.	**zu 8.1** **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Frau Schneider erklärt, dass für den Bereich der Rodenkirchener Straße ein Bebauungsplan besteht, der zur Bestandssicherung des Areals aufgestellt wurde. Dieser Bebauungsplan umfasst spezifische Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels und lässt keine zusätzlichen, zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zu. Für die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers in diesem Bereich wäre entweder die Aufgabe oder der Abriss bestehender Einzelhandelsnutzungen erforderlich.
8.2		Man habe schon mal das Ansinnen vorgebracht, am Standort Rodenkirchener Straße einen Vollsortimenter anzusiedeln. Die fußläufigen Verbindungen in Richtung Berzdorf seien ähnlich wie am Standort Berggeiststraße.	**zu 8.2** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Herr Ohrndorf führt aus, dass es über den Standort Rodenkirchener Straße bereits gemeinsam mit der Interessenvertretung der

			Rodenkirchner Straße 200 gesprochen wurde. Am heutigen Abend geht es jedoch ausschließlich um das Vorhaben in der Berggeiststraße und nicht um andere Standorte im Stadtgebiet.
8.3		Ist eine Änderung des Regionalplans erforderlich und befindet sich die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) oder in einem Gewerbe- und Industriegebiet (GIB)?	zu 8.3 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Frau Schneider erklärt, dass es sich in diesem Bereich um einen Allgemeinen Siedlungsbereich handelt, in dem Einzelhandel zulässig ist. Dies wurde im Rahmen der Vorgespräche mit der Bezirksregierung Köln bestätigt. Es ist keine Regionalplanänderung erforderlich.
Themenpunkt Zeitschiene			
9	**Bürgerin 9**	Eine Bürgerin fragt, wann mit dem Bau des geplanten Nahversorgers gerechnet werden könne?	**zu 9** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Herr Arnold erklärt, dass der Baubeginn in der Regel erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans möglich ist. Mit den erforderlichen Fristen, der Abstimmung der Fachgutachten und der Beteiligung der Behörden rechnet Herr Arnold mit einem Satzungsbeschluss in der Mitte des kommenden Jahres. Herr Ohrndorf präzisiert diese Aussage und führt aus, dass bei Bebauungsplanverfahren bis zum Abschluss in der Regel von einer Bearbeitungszeit von einem Jahr auszugehen ist. Dies wäre dann im November 2017.
Themenpunkt Lieferzeiten			
10	**Bürgerin 10**	Eine Bürgerin fragt, zu welchen Zeiten die Anlieferung des Marktes erfolgen wird?	**zu 10** **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Der Vorhabenträger, Herr Klein, führt aus, dass die Anlieferung nicht vor 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 Uhr erfolgen wird. Bei dem EDEKA-Markt in Urfeld kommen die Frischelieferungen derzeit gegen 7.00 Uhr. Bei dem neu geplanten Standort an der Berggeiststraße ist mit ähnlichen Anlieferzeiten zu rechnen. Herr Ohrndorf erklärt, dass die Alternative zum geplanten Einzelhandel ein Gewerbegebiet gemäß dem geltenden Planungsrecht wäre. In diesem Fall wäre mit höheren Immissionen als bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben zu rechnen.