

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Bergegeiststraße“ und 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Bergegeiststraße“

Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung am 09.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ort: Neues Rathaus der Stadt Wesseling, Ratssaal

Zeit: 18.00 - 18.40 Uhr

Podium:

- Detlef Kornmüller, Stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz
- Gunnar Ohrndorf, Erster Beigeordneter der Stadt Wesseling
- Ursula Schneider, Stadt Wesseling, Bereichsleiterin Stadtplanung
- Svetlana Braun, Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung
- Thomas Arnold, pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Anwesende:

- 12 Bürgerinnen und Bürger
- 4 Vertreterinnen und Vertreter der Politik
- 4 Vertreterinnen und Vertreter der Projektseite

Begrüßung:

Herr Kornmüller begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Verwaltung, der Politik und der Projektseite und erläutert den geplanten Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung. Herr Kornmüller weist darauf hin, dass die Anregungen protokolliert und in das Planverfahren eingestellt werden. Neben der heutigen Informationsveranstaltung können die interessierten Bürgerinnen und Bürger die Planunterlagen bis zum 28. November 2016 bei der Stadtverwaltung, Neues Rathaus, Bereich Stadtplanung (3. Obergeschoss) einsehen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bereiches Stadtplanung stehen während der üblichen Öffnungszeiten für Rückfragen zur Verfügung.

Im Anschluss stellt Frau Schneider den Anlass für die beiden Planungsverfahren sowie den Verfahrensstand vor. Frau Schneider führt aus, dass nach der Schließung eines Einzelhandelsmarktes in der Brühler Straße die Nahversorgungssituation in Wesseling-Berzdorf unzureichend ist. Die Verwaltung bemüht sich seit einigen Jahren, einen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines Vollsortiments in Berzdorf zu finden.

Herr Arnold übernimmt die Vorstellung der 66. FNP-Änderung, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Lagepläne, Schnitte, Ansichten und Perspektiven, die vom Büro Graf + Graf aus Montabaur gefertigt wurden.

Im Anschluss an die Präsentation bittet Herr Kornmüller die Anwesenden um Anregungen, Fragen und sonstige Diskussionsbeiträge.

Diskussion und Anregungen

Themenpunkt Verkehr

Frage 1

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?

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.

Frage 2

B 1 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?

Herr Ohrndorf erläutert, dass mit dem Vorhaben nicht die verkehrlichen Probleme im erweiterten Netz von Berzdorf gelöst werden können. 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.

Themenpunkt Schallschutz

Frage 1

B 2 fragt, wie der Schallschutz geplant ist, ob es schon Vorgaben gibt, wie hoch die angesprochene Schallschutzeinrichtung ausfallen muss, ob eine Mauer geplant ist, oder ob hier eine Begrünung vorgesehen ist?

Herr Arnold führt aus, dass das in Auftrag gegebene Schallgutachten noch nicht fertiggestellt ist. In diesem wird die Höhe der geplanten Schallschutzelemente abschließend berechnet. Die bestehenden Nutzungen müssen jedoch entsprechend der gesetzlichen Vorgaben geschützt werden.

Herr Ohrndorf ergänzt, dass in diesem Bereich kein technisches Bauwerk errichtet werden soll, sondern ein begrüntes Schallschutzelement (z. B. Wall) geplant ist. Dies ist jedoch in Abhängigkeit von der erforderlichen absoluten Höhe zu sehen, da mit der Höhe auch der Flächenbedarf zunimmt.

Frage 2

B 3 merkt an, dass ein Schallschutz, der nur durch eine Grünanlage entsteht, zu wenig sei.

Herr Ohrndorf erklärt, dass es Lärmschutzwände von Herstellern gibt, die mit Erde gefüllt und begrünt werden. So könnten Schallreduktionen bis zu 10 dB erreicht werden. Eine Betonwand, die mit Graffiti besprüht wird, ist auf keinen Fall geplant.

Frage 3

B 4 ergänzt, dass die Projektseite die Ausführungen von Herrn Ohrndorf berücksichtigen und für die nächste Beratung den geplanten Schallschutz visuell darstellen soll. Der Schallschutz ist eine wichtige Fragestellung in diesem Verfahren und daher entscheidend, ob die Planung angenommen wird.

Herr Ohrndorf ergänzt, dass es sehr gute Lösungen für Schallschutzmaßnahmen gibt, die auch an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Anwendung kommen.

Themenpunkt Prioritätenliste / Standortsuche

Frage 1

B 5 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.

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 der Fall.

Frage 2

B 5 erwähnt, dass neben einem ALDI-Markt entsprechende Freiflächen zur Verfügung stehen.

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.

Frage 3

B 5 erwähnt, dass es schon das Ansinnen gegeben habe, am Standort Rodenkirchener Straße einen Vollsortimenter anzusiedeln. Er weist darauf hin, dass die fußläufigen Verbindungen in Richtung Berzdorf ähnlich sind, wie am Standort Berggeiststraße.

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.

Themenpunkt Regionalplanung

Frage 1

B 5 fragt, ob eine Änderung des Regionalplans erforderlich ist und ob sich die Fläche im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) oder in einem Gewerbe- und Industriegebiet (GIB) befindet?

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

Frage 1

Eine Bürgerin fragt, wann mit dem Bau des geplanten Nahversorgers gerechnet werden könne?

Herr Arnold erklärt, dass der Baubeginn in der Regel erst nach dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen 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

Frage 1

Eine Bürgerin fragt nach, zu welchen Zeiten die Anlieferung des Marktes erfolgen wird?

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 Frischlieferungen 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.

Der stellvertretender Ausschussvorsitzende Herr Kornmüller, weist erneut darauf hin, dass bis zum 28.11.2016 noch die Möglichkeit besteht, offiziell zu dem Planverfahren Stellung zu nehmen.

Da keine weiteren Fragen oder Anregungen aus dem Publikum geäußert werden, schließt Herr Kornmüller um 18.40 Uhr die Veranstaltung und wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend.

gez. Herr Kornmüller
Stellvertretender Ausschussvorsitzender

gez. Thomas Arnold
pp a|s pesch partner architekten
stadtplaner GmbH, Schriftführer

Dortmund, 22.11.2016