

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66	80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
66. Änderung des Flächennutzungsplans "Einzelhandel Berggeiststraße" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	80	
		15.02.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 25/2016

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun  
Datum: 15.02.2016

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

66. Änderung des Flächennutzungsplans "Einzelhandel Berggeiststraße"  
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße"  
Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 BauGB

## Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling für das Plangebiet „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 Baugesetzbuch einzuleiten.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuleiten.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Problem**

Seit der Schließung des Lebensmittelmarktes an der Brühler Straße in Berzdorf ist die Nahversorgungssituation im Stadtteil insgesamt eher unzureichend. Zum Einkaufen für den täglichen Bedarf müssen die Berzdorfer Bewohner längere Wege zurücklegen. Viele weichen aus diesem Grund auch nach Brühl aus.

Seit einigen Jahren bestehen seitens der Politik und Verwaltung Bestrebungen zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung im Stadtteil. Gleichzeitig soll auch die Kaufkraft der Berzdorfer innerhalb der Stadt Wesseling gebündelt und nicht von den umliegenden Kommunen abgezogen werden. So wurden verschiedene, aus stadtplanerischer Sicht sinnvolle Potenzialflächen im Siedlungsbereich Berzdorf bezüglich der Eignung, planungsrechtlichen Zulässigkeit und eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters untersucht. Zudem wurden Gespräche mit den potenziellen Betreibern von Lebensmittelmärkten geführt.

Diese Überlegungen haben jedoch gezeigt, dass Standorte, die aus stadtplanerischer Sicht gut geeignet und planungsrechtlich genehmigungsfähig wären, entweder eigentumsrechtlich derzeit nicht verfügbar sind oder aus Betreibersicht als suboptimal beurteilt wurden.

Als eine geeignete Alternative soll nunmehr der Standort östlich der Berggeiststraße für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes entwickelt werden (vgl. Geltungsbereich).

Der Standort ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln teilweise als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) und teilweise als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dargestellt. Die ersten Gespräche mit der Bezirksregierung Köln wurden bereits geführt. Seitens der Bezirksregierung wurde dargestellt, dass der geplante Standort dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ zugerechnet wird und deshalb die Schaffung von Planungsrechten für einen großflächigen Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht möglich ist. Die Bezirksregierung hat jedoch angeregt, den aus dem Jahr 2007 stammenden „Masterplan Einzelhandel“ zu überarbeiten und auf die aktuelle Situation anzupassen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling ist der Standort als Gewerbegebiet (GE) dargestellt (vgl. Ausschnitt aus dem FNP). Der Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreises stellt das Plangebiet als „Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes“ dar und trifft keine Aussagen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“, der seit 25.06.1997 rechtskräftig ist (vgl. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3/40). Der Bebauungsplan setzt für den geplanten Standort ein Gewerbegebiet (GE) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen fest.

Entsprechend dem „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2007 liegt der geplante Standort außerhalb des Nahversorgungsbereiches Berzdorf. In diesem Fall ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausnahmsweise zulässig, wenn ein integrierter Standort vorhanden ist und der Lebensmittelmarkt der Versorgung des Gebietes dient, also eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der umliegenden Kommunen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Gewerbegebiet „Am Langenacker“ kann der Standort als ein integrierter Standort angesehen werden. Sonstige Aspekte werden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens überprüft und nachgewiesen.

Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes östlich der Berggeiststraße in Berzdorf nicht möglich.

### **2. Lösung**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes am oben beschriebenen Standort zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Vorhabenträger hat mit dem Schreiben vom 11.02.2016 einen Antrag auf die Einleitung der beiden Verfahren gestellt. Die Zielsetzung des Antrages ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes (EDEKA) mit maximal 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu-

züglich ergänzender kleinteiliger Nutzungen im Eingangsbereich (z. B. Bäckerei, Café, Blumenhändler). Zur Arrondierung des Angebotes ist darüber hinaus vorgesehen, auf dem Grundstück einen nicht-großflächigen Drogeriemarkt anzusiedeln (vgl. Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren inkl. Erläuterungstext).

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Planvorhaben innerhalb eines noch zu vereinbarenden Zeitraumes zu realisieren. Die Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ überplant einen Teilbereich aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 3/40 „Berzdorfer Feld“. Es ist geplant, als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ sowie der Regelung der Verkaufsflächen festzusetzen. Ergänzende nahversorgungsrelevante Nutzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Der Bebauungsplan soll unter anderem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den erforderlichen Stellplätzen, zum Lärmschutz sowie zu den Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen enthalten.

Auf Anregung der Bezirksregierung Köln soll der „Masterplan Einzelhandel“ aus dem Jahr 2007 überarbeitet und auf die aktuelle Situation angepasst werden. Das neue gesamtstädtische Einzelhandelskonzept soll als Grundlage zur rechtssicheren Berücksichtigung der Thematik im Bebauungsplan dienen. Für das eigentliche Vorhaben wird ergänzend eine Auswirkungsanalyse aufgestellt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse soll der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in Berzdorf keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (der Stadt Wesseling und der umliegenden Kommunen) und die Nahversorgungszentren entstehen und das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort verträglich ist. Die Kosten für das neue gesamtstädtische Einzelhandelskonzept und die projektbezogene Auswirkungsanalyse werden vom Vorhabenträger getragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ soll im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt werden. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). In der 66. FNP-Änderung soll die derzeitige Darstellung als „Gewerbegebiete“ (GE) in eine Darstellung als „Sondergebiet“ (SO) geändert werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Prämisse des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, die eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan fordert.

### **3. Alternativen**

Keine, da im Ergebnis der Standortprüfung in Berzdorf keine verfügbaren Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentes zur Verfügung stehen.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Erarbeitung der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ (einschließlich Umweltbericht und erforderliche Fachgutachten) werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für die Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für den Bereich der Nahversorgung.

### **Anlagen:**

- Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren (EDEKA/Wesseling, Berggeiststraße) inkl. Erläuterungstext
- Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplans "Einzelhandel Berggeiststraße"
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße"
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan