

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			60	66	80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einzelhandel Berggeiststraße" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	60	66	80	
		11.08.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 11.08.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einzelhandel Berggeiststraße"
Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße"
Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ (einschließlich Begründungsvorentwurf) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 16.03.2016 die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 13.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Als nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich.

1. Problem

Die Stadt Wesseling bemüht sich seit einigen Jahren die Nahversorgungssituation im Ortsteil Berzdorf zu verbessern. So wurden verschiedene, aus stadtplanerischer Sicht sinnvolle Potenzialflächen im Siedlungsbereich Berzdorf bezüglich der Eignung, planungsrechtlichen Zulässigkeit und eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters untersucht. Zudem wurden Gespräche mit 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 eingestuft wurden.

Als geeignete Alternative soll der Standort östlich der Berggeiststraße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden kleinteiligen Nutzungen im Eingangsbereich sowie eines Drogeriemarktes entwickelt werden. Der Standort eignet sich aufgrund seiner Lage, Größe, vorhandener Erschließungsanlagen und natürlichen Gegebenheiten besonders gut für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Berzdorf. Die Fläche ist derzeit noch unbebaut, wird jedoch mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wesseling ist der Standort als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Für die Umsetzung des Projektes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“, der seit 25.06.1997 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt für den geplanten Standort ein Gewerbegebiet (GE) mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen fest.

Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ist die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe östlich der Berggeiststraße in Berzdorf nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes auf der oben beschriebenen Fläche 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 m² Verkaufsfläche zuzüglich ergänzender kleinteiliger Nutzungen im Eingangsbereich (z. B. Bäckerei, Café, Blumenhändler) mit insgesamt circa 150 m² Verkaufsfläche. Zur Arrondierung des Angebotes ist darüber hinaus vorgesehen, auf dem Grundstück einen nicht großflächigen Drogeriemarkt (maximal 800 m² Verkaufsfläche) anzusiedeln.

2. Lösung

Die vorliegenden Vorentwürfe der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ geben den aktuellen Sachstand der planerischen Festlegungen auf der Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der erforderlichen Gutachten (Auswirkungsanalyse, Schallschutzuntersuchung, Niederschlagswasserbeseitigungskonzept usw.) abgewartet werden. Das Gutachtenerfordernis wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren weiter konkretisiert.

Es wird vorgeschlagen, mit den Vorentwurfassungen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und der Auslage der Vorentwurfsunterlagen (Aushang im Neuen Rathaus) die Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können neue Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind.

Der Vorentwurf der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ sieht eine Darstellung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Einzelhandel“ vor.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ sieht als Baugebiet ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Einzelhandel“ vor. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den Flächen für Stellplätze sowie Flächen für Maßnahmen für den Schallschutz der umliegenden Wohngebiete. Die Inhalte des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren weiter konkretisiert.

Im Rahmen der Vorbereitung der Vorentwurfsunterlagen wurden die Geltungsbereiche der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 angepasst (siehe Anlage). Der Vorhabenträger beabsichtigt evtl. die im Nordosten an das Plangebiet angrenzende städtische Fläche zu erwerben, um ggf. weitere Stellplätze (z. B. für die Mitarbeiter) oder Versickerungsanlagen unterbringen zu können. Seitens der Stadt Wesseling wurde grundsätzliches Interesse an der Veräußerung der Flächen signalisiert. Weitere Kaufverhandlungen erfolgen im weiteren Verfahren. Ergänzend wurden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere städtische Flächen einbezogen, die der Sicherung der Fuß- und Radverbindungen zu den umliegenden Wohngebieten dienen. Diese geplanten Verbindungen werden vom Vorhabenträger hergestellt, verbleiben jedoch weiterhin im Eigentum der Stadt.

3. Alternativen

Die Alternative bestünde darin, die beiden Verfahren (66. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124) einzustellen und nicht weiterzuverfolgen. In diesem Fall kann die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort nicht umgesetzt werden. Die Bebaubarkeit des Standortes würde sich nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3/40 „Berzdorfer Feld“ richten.

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:

66. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplans "Einzelhandel Berggeiststraße"
- Vorentwurf der Planzeichnung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“
- Vorentwurf der Begründung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“

- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße"
- Vorentwurf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße" (verkleinert)
- Vorentwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße"

Die Fraktionen erhalten jeweils 1 Exemplar der Planzeichnung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ im Originalmaßstab.