

Federführender Bereich Stadtplanung		Beteiligte Bereiche	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße" hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	
		06.11.2018	
Namenszeichen			
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 295/2018

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun
Datum: 06.11.2018

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/124 "Einzelhandel Berggeiststraße"
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (Listen 1.1 und 1.2/Abwägungsvorschläge) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der gemäß §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung (einschließlich Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Seit einigen Jahren bestehen seitens der Politik und Verwaltung Bestrebungen zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung in Wesseling-Berzdorf. Als eine geeignete Alternative soll der Standort östlich der Berggeiststraße für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes entwickelt werden (vgl. Geltungsbereich). Für die Realisierung des Vorhabens müssen zunächst planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 66. FNP-Änderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ wurden am 16.03.2016 gefasst.

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB zur Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ durchzuführen. Die Beschlüsse wurden am 26.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu beiden Bauleitplanverfahren ist vom 27.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling erfolgt. Am 09.11.2016 hat eine Bürgerinformationsveranstaltung im Neuen Rathaus stattgefunden, bei der die Ziele, Inhalte und Auswirkungen der 66. FNP-Änderung und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ ausführlich erläutert wurden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 27.10.2016 entsprechend § 4 (1) BauGB an den Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt (Abwägungstabellen Liste 1.1 und 1.2).

Aus Verfahrensgründen wurde die Offenlage des Entwurfs der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ nach § 3 (2) BauGB vorlaufend vor der Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt (Vorlage 120/2018). Die öffentliche Auslegung zu der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit vom 19.07.2018 bis 20.08.2018 statt.

Zwischenzeitlich ist das Planungskonzept „Einzelhandel Berggeiststraße“ konkretisiert und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/124 (einschließlich Begründung und Umweltbericht) erarbeitet worden. Die notwendigen Fachgutachten zur Bauleitplanung liegen vor; die planungsrelevanten Ergebnisse der Gutachten wurden in die Entwürfe der Planzeichnung bzw. der Begründung/Umweltbericht aufgenommen.

Nach der Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln wurde auf den ursprünglich geplanten Drogeriemarkt verzichtet. Stattdessen sollen im Plangebiet ergänzend zum Lebensmittelmarkt nicht störende gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Die konkreten Nutzungen stehen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Der Bebauungsplan kann somit nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden und wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan weitergeführt.

2. Lösung

Im Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ soll ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.800 qm sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden. Weitere Festsetzungen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.11.2016 wurden ebenfalls Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 3/124 vorgetragen; die Niederschrift über die Veranstaltung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Liste 1.1 zu entnehmen.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Liste 1.2 zu entnehmen. Die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägungsvorschläge in den Planentwurf bzw. die Entwürfe der Begründung/Umweltbericht aufgenommen.

Verfahrensbeschlüsse

Es wird vorgeschlagen,

- die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (Listen 1.1 und 1.2/Abwägungsvorschläge) zur Kenntnis zu nehmen.
- die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und den in der Sitzung vorliegenden Entwurf der gemäß §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung (einschließlich Umweltbericht) zur Kenntnis zu nehmen.

Die begleitend zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3/124 erstellten Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen sowie vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des 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:

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“
- Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung am 09.11.2016
- Listen 1.1 und 1.2/Auswertung der im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge
- Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ (Verkleinerung, DIN A 3)
- Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“
- Entwurf der Begründung (einschließlich Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“

Anmerkung:

Die Fraktionen/fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten je ein Exemplar des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ im Originalmaßstab (M. 1:1.000).