

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 66. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandel Berggeiststraße“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 27.10.2016 bis zum 28.11.2016. Zudem wurde eine am 09.11.2016 Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Seitens eines Bürgers wird der Bedarf an den Nahversorgungsnutzungen bezweifelt und die Randlage kritisiert. Aufgrund des schon seit Jahren fehlenden Nahversorgungsangebots ist der Bedarf jedoch vorhanden. Die Randlage beruht auf der nicht gegebenen Realisierbarkeit der besser integrierten Potenzialflächen.

Zudem wird von einem Bürger die erhöhte Verkehrsbelastung bemängelt. Durch den Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen soll der Standort besser eingebunden und einer relevant erhöhten Verkehrsbelastung vorgebeugt werden.

Weiterhin wird seitens eines Bürgers die Versiegelung des bislang unversiegelten Bodens kritisch angemerkt. Um die negativen Auswirkungen einer Bodenversiegelung zumindest zu mindern, wird die Versickerung des Niederschlagswassers im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 27.10.2016 bis zum 28.11.2016:

Der NABU Rhein-Erft äußert keine Anregungen zur Planung.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung wird auf mögliche Kampfmittelfunde hingewiesen. Deshalb wird ein entsprechender textlicher Hinweis in den parallel aufgestellten Bebauungsplan übernommen.

Laut dem Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb weist auf die Lage in der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T hin. Auch darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Seitens Straßen NRW wird eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit des nahegelegenen Kreisverkehrs Brühler Straße (L 184) / Berggeiststraße / Hauptstraße angeregt. Diese wird beauftragt. Das Ergebnis ist positiv.

Die Nachbarstadt Brühl befürchtet negative Auswirkungen auf ihre Einzelhandelszentren und verweist auf die fehlende Auswirkungsanalyse. Auch die IHK Köln weist auf die erforderliche Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsbereichs hin. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse werden mögliche Auswirkungen untersucht und auf dieser Grundlage die zulässigen Verkaufsflächen auf maximal 1.800 m² reduziert. Ein Drogeriemarkt ist nicht zulässig.

Seitens der Evonik Real Estate GmbH wird auf die Berücksichtigung der Störfallverordnung hingewiesen. Diese Belange werden auf der Grundlage der städtischen Konzeption geprüft. In der Gesamtschau der zu berücksichtigenden Belange und ihrer planerischen Abwägung ergibt sich, dass die störfallspezifisch ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände im vorliegenden Einzelfall gegenüber den erläuterten sozioökonomischen und stadtfunktionalen Belangen zurücktreten und demzufolge unterschritten werden können.

Die Stadtwerke Wesseling (SWW) sowie die Entsorgungsbetriebe Wesseling (EBW) weisen auf die Erforderlichkeit einer Regenwasserversickerung hin. Auch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt eine Regenwasserversickerung an. Dies wird berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt die Abstimmung des Schallgutachtens an. Dieser Anregung wird gefolgt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.07.2018 bis zum 20.08.2018. Folgende Anregungen wurden geäußert.

Ein Bürger kritisiert die Auslegung während der Sommerferien, die Lage und Dimension des Vorhabens, die fehlende Begründbarkeit, die Schallsituation und das Verkehrsgutachten. Zwei andere Bürger hinterfragen ebenfalls die Bedarfssituation, die Begründung des Vorhabens, Schall- und Lichtimmissionen, die verkehrliche Situation, die Bodenversiegelung sowie die Randlage.

Trotz der Auslegung während der Sommermonate bestand für die Öffentlichkeit ausreichend Möglichkeiten, die Unterlagen einzusehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass alle Unterlagen auch digital verfügbar waren. Die Lage und die Dimension des Vorhabens beruhen auf der Standortuntersuchung und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse. Schall- und Verkehrsgutachten wurden überarbeitet und die Ergebnisse in die Planungen integriert. Störende Lichtimmissionen werden möglichst vermieden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2018 bis zum 20.08.2018.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises regt erneut die Abstimmung des Schallgutachtens an. Dieser Anregung wird gefolgt. Das Schallgutachten wird an die Untere Immissionsschutzbehörde verschickt.

Die Telefonica Germany GmbH Co. OHG bittet um die Berücksichtigung einer vorhandenen Richtfunktrasse. Diese wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Nachbarstadt Brühl äußert Bedenken, da das geplante Nahversorgungsvorhaben Brühl-Ost nicht in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt wurde. Dieses Vorhaben kann aufgrund fehlender konkreter Pläne jedoch nicht berücksichtigt werden.

Auch die Stadt Köln äußert Bedenken, da das Nahversorgungszentrum Köln Meschenich nicht berücksichtigt sei. Wie der Einzelhandelsgutachter darlegt, gibt es hierfür gewichtige Gründe, da das NVZ Köln Meschenich aus räumlichen und verkehrlichen Gründen nicht in den Untersuchungsbereich einbezogen wird.

Beide Städte stellen die Randlage des Vorhabens fest. Diese ergibt sich aus der fehlenden Verfügbarkeit der untersuchten Potenzialflächen 1 - 3. Durch neue Wegebeziehungen wird das Vorhaben besser räumlich integriert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Stadtteil Berzdorf verfügt bereits seit vielen Jahren über kein hinreichendes Nahversorgungsangebot. Deshalb wurde bereits im Jahr 2012 eine verwaltungsinterne Standortprüfung zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten überprüft. Innerhalb des Stadtteils haben sich in einem ersten Schritt drei Potenzialflächen angeboten:

- Hauptstraße / Kapellenweg (Potenzialfläche 1)
- Hauptstraße / Am Helmshof / 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.

66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“

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 immissions-schutzrechtliche 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 Nahversorgungsangebots untersucht. Wie bereits im Jahr 2012 festgestellt wurde, befinden sich diese weiteren Prüfstandort in städtebaulich nicht integrierter bzw. teil-integrierter 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.

Für die Anwohner in den nahe gelegenen Wohn- und Mischgebieten ist die Fläche in der Berggeiststraße zudem gut zu Fuß erreichbar. Die fußläufige Anbindung an die benachbarten Wohngebiete wurde im Zuge der Planung überarbeitet und optimiert. Dies gilt auch für die Wegebeziehungen in Richtung des Ortskerns, da auch hier die Erreichbarkeit der per Rad oder auch zu Fuß kommenden Kunden verbessert werden soll.

Wesseling, 05.11.2018