

Federführendes Amt			Beteiligte Ämte			
Stadtentwicklung			23	60	66	80
Vorlage für 28.09.2021    Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)						
73. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einzelhandel Im Blauen Garn" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB						
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn" 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	23	60	66	80
		20.07.2021				
Namenszeichen						
I/R	Fachdezernent	Kämmerin	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 199/2021

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun  
Datum: 20.07.2021

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

## Betreff:

73. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einzelhandel Im Blauen Garn"  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 "Einzelhandel Im Blauen Garn"  
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 73. Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling für das Plangebiet „Einzelhandel Im Blauen Garn“ 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. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 12 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuleiten.

## **Sachdarstellung:**

Auf dem Grundstück Im Blauen Garn 101 ist bereits seit vielen Jahren der Lebensmitteldiscounter NORMA ansässig. Dieser Lebensmittelmarkt übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich. Durch den Wegfall des Einzelhandelsstandortes „Im Blauen Garn 35“ (ehemals Netto) vor einigen Jahren hat der NORMA-Markt als einziger Nahversorgungsbetrieb in diesem Bereich zusätzlich an Bedeutung gewonnen.

### **1. Problem**

Bereits seit mehreren Jahren ist ein deutlicher Trend zu erkennen, dass Nahversorgungs- und Lebensmittel-discountmärkte ihre Verkaufsstätten vergrößern und aufwendig umgestalten. Der Hintergrund des Flächenwachstums ist eine durchgängige Verbreiterung der Gänge, mehr Platz an der Kassenzone und im Eingangsbereich sowie eine flächenintensivere Warenpräsentation. Einzelne Anbieter betreiben inzwischen Discountmärkte mit über 1.400 qm Verkaufsfläche, ohne dabei eine wesentliche Erweiterung der Sortimente vorzunehmen.

Die sukzessive Umgestaltung der Nahversorgungs- und Discountmärkte führt dazu, dass die Kunden einen modernen und großzügigen Einkaufsmarkt bevorzugen. Die Märkte, die keine Umgestaltung vornehmen, werden in Folge weniger aufgesucht und verlieren ihre Umsätze. Standortaufgaben und ein Rückgang der noch verbliebenen Flächenversorgung sind weitere Folgen dieser Entwicklung.

Der Eigentümer der Fläche „Im Blauen Garn 101“ und der Betreiber des NORMA-Marktes beabsichtigen ebenfalls, den bestehenden Standort in Wesseling-Keldenich zu erweitern und umzugestalten. Durch einen Anbau im rückwärtigen Bereich des Marktes soll die derzeitige Verkaufsfläche (VK) von 799 qm auf künftig ca. 1.162 qm vergrößert werden. Der Einzelhandelsbetrieb soll insgesamt großzügiger gestaltet werden. Die Flächen der am Standort integrierten Bäckerei und Metzgerei von zusammen ca. 120 qm sollen unverändert bleiben.

Bei dem derzeitigen NORMA-Markt handelt es sich um einen sogenannten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 799 qm. Die zugelassene Verkaufsfläche liegt knapp unter der Grenze für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm). Die letzte Erweiterung und Umgestaltung des Marktes wurde 2014 genehmigt und umgesetzt.

Der NORMA-Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“, der seit 04.06.1992 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist diese Fläche überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der Rodenkirchener Straße (K 31) ist ein Streifen von ca. 20 m als Grünfläche ausgewiesen.

In einem WA-Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig. Bei der letzten Erweiterung im Jahr 2014 wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der Lebensmitteldiscounter NORMA mit einer VK von 799 qm der Versorgung des Gebietes dient.

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel (Ratsbeschluss vom 29.05.2018) weist den bestehenden Standort „Im Blauen Garn“ als Nahversorgungsstandort aus. Der Leitsatz des Masterplanes zu der Nahversorgung lautet dabei: „zur Sicherung der Nahversorgung in Wesseling ist das Nahversorgungsangebot in den definierten zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten zu sichern und – je nach Lagetypus – weiterzuentwickeln“.

Bei einer Erweiterung des NORMA-Marktes auf ca. 1.162 qm VK wird die Grenze der Großflächigkeit überschritten. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 qm VK) ist eine Ausweisung als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder Sondergebiet (§ 11 BauNVO) erforderlich. Das geplante Vorhaben ist innerhalb einer Wohnbaufläche (gemäß FNP) und eines WA-Gebietes (gemäß Bebauungsplan Nr. 1/68 A) nicht zulässig. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, besteht Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Vorhabenträger hat bereits gutachterlich untersuchen lassen, ob die geplante Erweiterung an dem bestehenden Standort „Im Blauen Garn 101“ möglich ist und mit Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan NRW, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Juli 2013) vereinbar ist. Im Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH vom Januar 2021 wurde festgestellt, dass das Einzelhandelsvorhaben der Sicherung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet von Wesseling dient. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht

somit den Vorgaben der Landesplanung. Diese Aussagen werden im weiteren Verfahren mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt.

## **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 Eigentümer der Flächen hat am 07.07.2021 einen Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren zur 73. FNP-Änderung und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ gestellt.

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. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ überplant einen Teilbereich aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/68 A. Es ist geplant, als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ sowie der Regelung der Verkaufsflächen festzusetzen. Der Bebauungsplan soll unter anderem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den erforderlichen Stellplätzen, zum Lärmschutz sowie zu den Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen enthalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ soll im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt werden. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). In der 73. FNP-Änderung soll die derzeitige Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W) 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 erfordert.

## **3. Alternativen**

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden und etablierten Standortes. Alternative Standorte kommen daher nicht in Frage.

Ohne die geplante Erweiterung kann der bestehende Standort in Zukunft nicht mehr rentabel betrieben werden. Dies kann zur Standortaufgabe führen. Damit würde ein fußläufiger Nahversorgungsstandort für den nördlichen Bereich von Wesseling-Keldenich wegfallen.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Erarbeitung der 73. FNP-Änderung „Einzelhandel Im Blauen Garn“ und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“ (einschließlich Umweltbericht und erforderliche Fachgutachten) werden durch den Vorhabenträger getragen.

## **5. Klimaauswirkungen**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen werden Flächen im Außenbereich, die ggf. für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind, vor der Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken geschützt. Weitere Klimaauswirkungen dieser Bauleitplanung werden im Umweltbericht geprüft und dokumentiert.

### **Anlagen:**

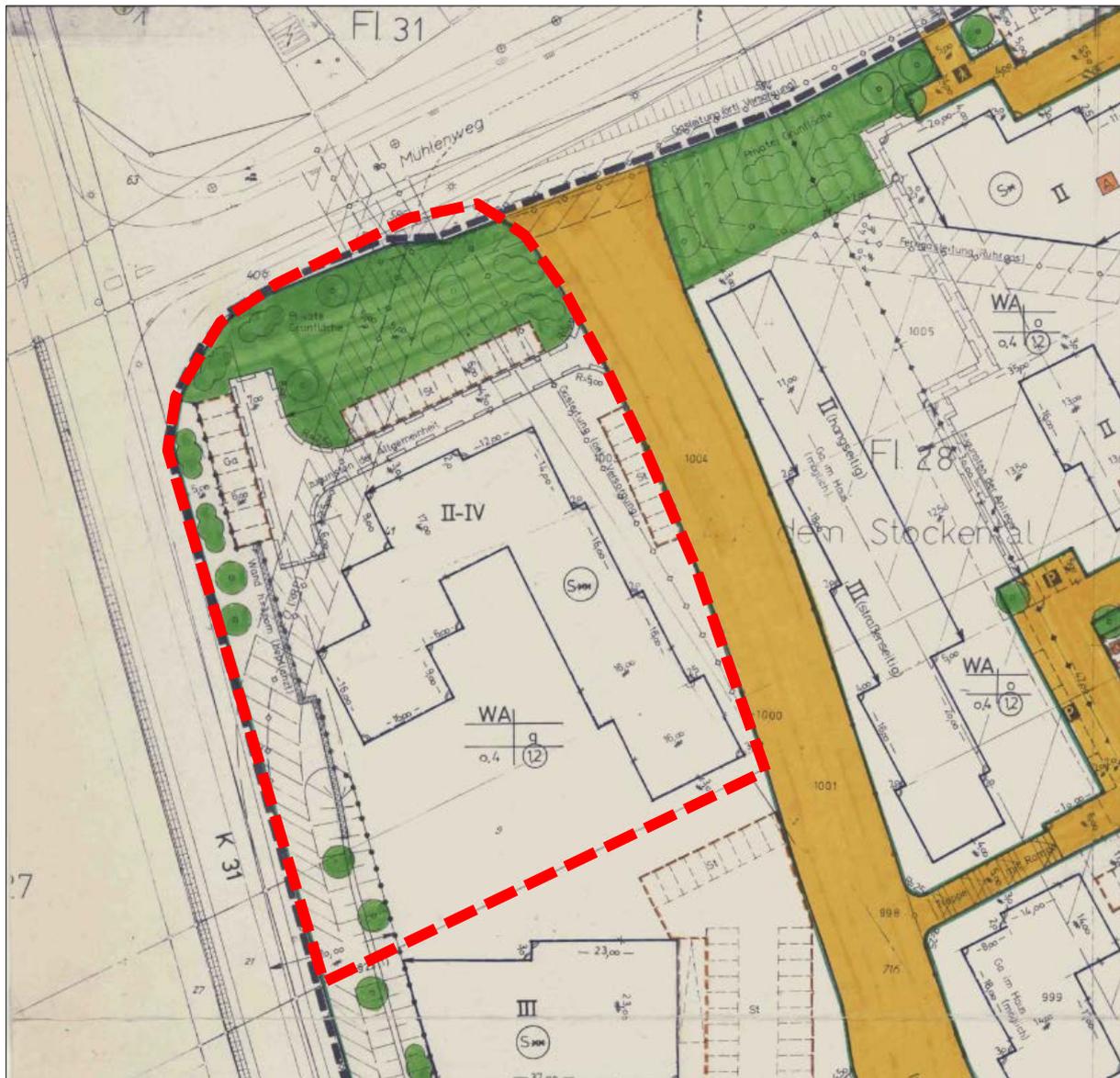
- Antrag auf Einleitung der Bauleitplanverfahren
- Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplans " Einzelhandel Im Blauen Garn "
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/139 " Einzelhandel Im Blauen Garn "
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1/68 A
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Erläuterungstext zur geplanten NORMA-Erweiterung
- Lageplan zur geplanten NORMA-Erweiterung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“  
73. FNP-Änderung „Einzelhandel Im Blauen Garn“**

**Anlage:**

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1/68 A



Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung

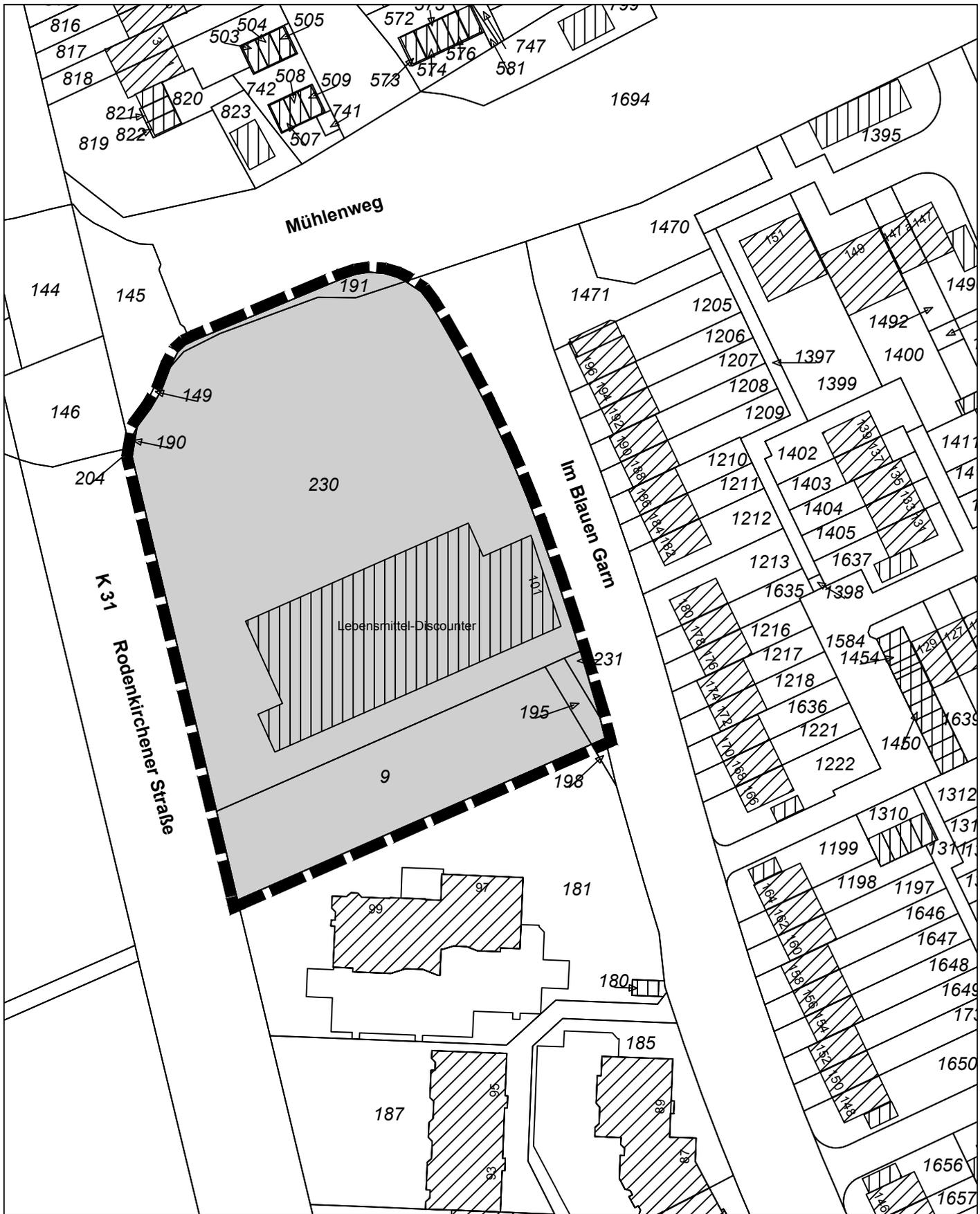
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139 „Einzelhandel Im Blauen Garn“  
73. FNP-Änderung „Einzelhandel Im Blauen Garn“**

**Anlage:**

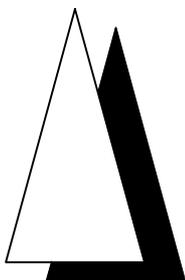
Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling



Quelle: Stadt Wesseling/eigene Darstellung



1:1.000



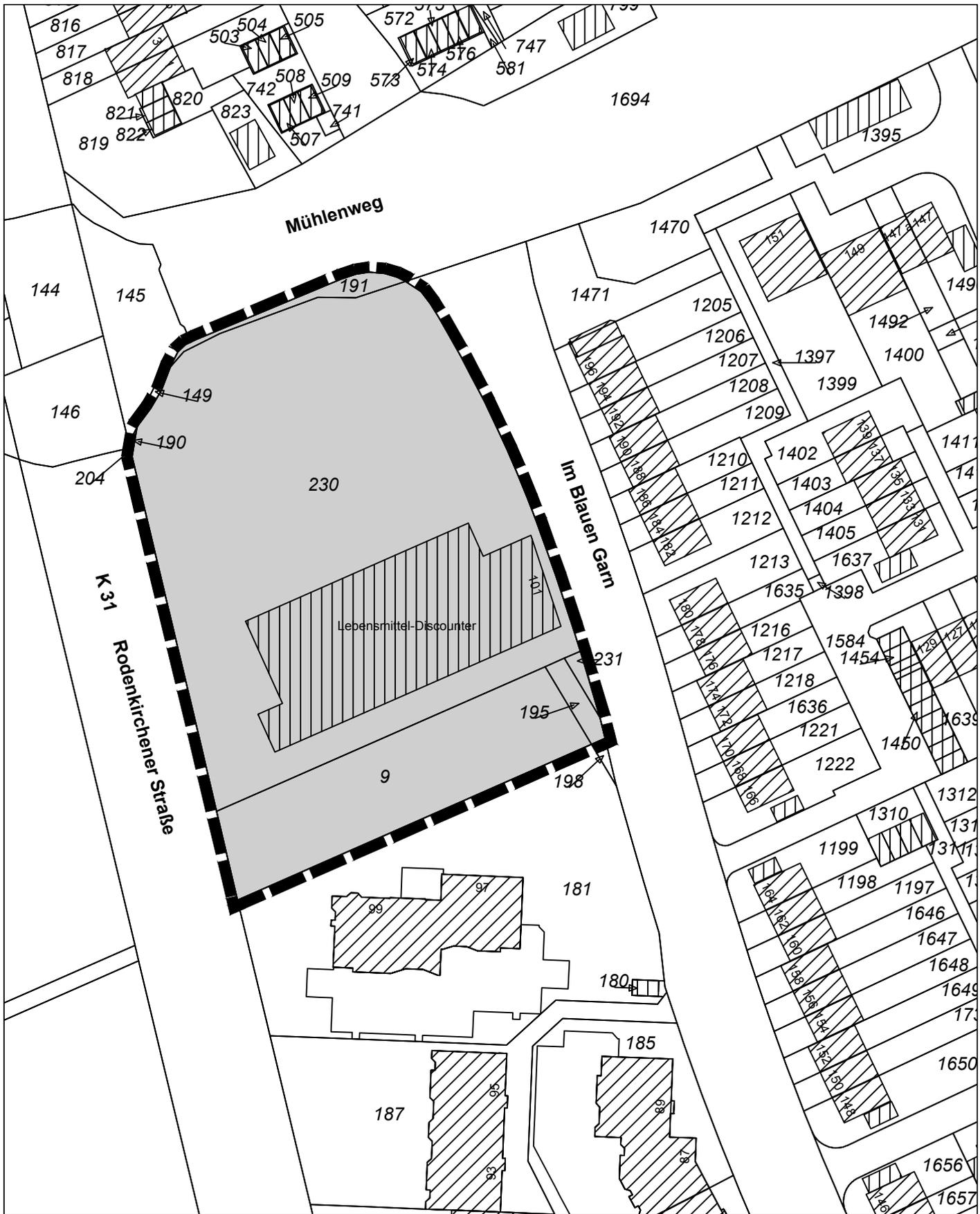
## Stadt Wesseling

Der Bürgermeister  
Amt für Stadtentwicklung

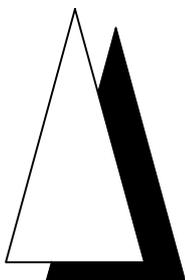
### 73. FNP-Änderung "Einzelhandel Im Blauen Garn"

Plangeltungsbereich





1:1.000



## Stadt Wesseling

Der Bürgermeister  
Amt für Stadtentwicklung



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/139  
"Einzelhandel Im Blauen Garn"

Plangeltungsbereich



Stadt Wesseling  
Erster Beigeordneter  
Herrn Ohrndorf  
Alfons-Müller-Platz  
50389 Wesseling

Datum  
07.07.2021

**Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/68A „Im Blauen Garn“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling im Parallelverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, Elmar Scholzen, als Eigentümer des Norma-Marktes sowie der Fläche „Wippenacker“ Parzelle 9, beabsichtige den am Standort, Im Blauen Garn 101 in Wesseling-Keldenich, ansässigen Norma-Lebensmittelmart durch Errichtung eines Anbaus von heute ca. 799 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.162 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Bereits seit mehreren Jahren ist ein deutlicher Trend zu erkennen, dass Nahversorgungs- und Lebensmitteldiscountmärkte ihre Verkaufsstätten aufwendig umgestalten. Einzelne Anbieter betreiben bereits Discountmärkte mit über 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ohne dass dabei das Sortiment in der Tiefe oder Breite erweitert wird. Hintergrund des Flächenwachstums ist eine durchgängige Verbreiterung der Gänge, mehr Platz an der Kassenzone und im Eingangsbereich, einhergehend mit einer flächenintensiveren Warenpräsentation. Die Verkaufsregale werden nicht mehr bis zu einer Höhe errichtet, in der die oberste Reihe gerade noch erreichbar ist, sondern in einer Höhe, die das Überblicken des gesamten Marktes ermöglicht. Dadurch können weniger Waren pro m<sup>2</sup> untergebracht werden. Der theoretische Vergleich der reinen Warenstellfläche über alle Regalebenen würde wahrscheinlich zu keiner oder nur zu einer sehr geringen Vergrößerung der Fläche vor und nach der Verlagerung führen.

Die sukzessive Umgestaltung der Nahversorgungs- und Discountmärkte führt dazu, dass die Kunden einen modernen und großzügigen Einkaufsmarkt bei Wahlmöglichkeit lieber aufsuchen, als einen Markt mit engen Gängen, in denen teilweise ein Ausweichen bei „Gegenverkehr“ schon problematisch ist und die Waren nicht so verkaufsfördernd eingeräumt sein können, wie bei niedrigeren Regalen.

Das Kundenverhalten führt dazu, dass die Märkte, die keine Umgestaltung vornehmen (können), weniger aufgesucht werden und damit Umsätze verlieren. In der Folge führt dies wiederum zu Standortaufgaben und einem Rückgang der noch verbliebenen Flächenversorgung. Der Einzelhandelsbetrieb soll insgesamt großzügiger gestaltet werden, ohne dass dabei das Sortiment verbreitert oder vertieft wird.

Kontoverbindung

Kreissparkasse Euskirchen

Konto Nr. 812 757 3

BLZ 382 501 10

IBAN: DE 31 3825 0110 0008 1275 73 BIC: WELADED1EUS

VR Bank Nordeifel

Konto Nr. 500 059 801 3

BLZ 370 697 20

IBAN: DE96 3706 9720 5000 5980 13 BIC: GENODED1SLE

Das Gelände befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“, der für das Areal ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ebenso wird eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zur Umsetzung des vorgenannten Vorhabens beantrage ich die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorgenannten Bebauungsplanes.  
Auf die Anlagen wird hingewiesen.

Ich verpflichte mich zur Durchführung der Bauleitplanverfahren ein erfahrenes Stadtplanungsbüro in Abstimmung zu beauftragen. Der Inhalt der Bauleitplanungen wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend im Einzelnen mit der Stadt Wesseling abgestimmt. Für die notwendigen Fachplanungen bzw. Gutachten werden qualifizierte Fachplanungsbüros eingeschaltet.

Die Kosten für das Verfahren werden von mir als Antragsteller getragen.

Mit freundlichen Grüßen

Elmar Scholzen



Kontoverbindung

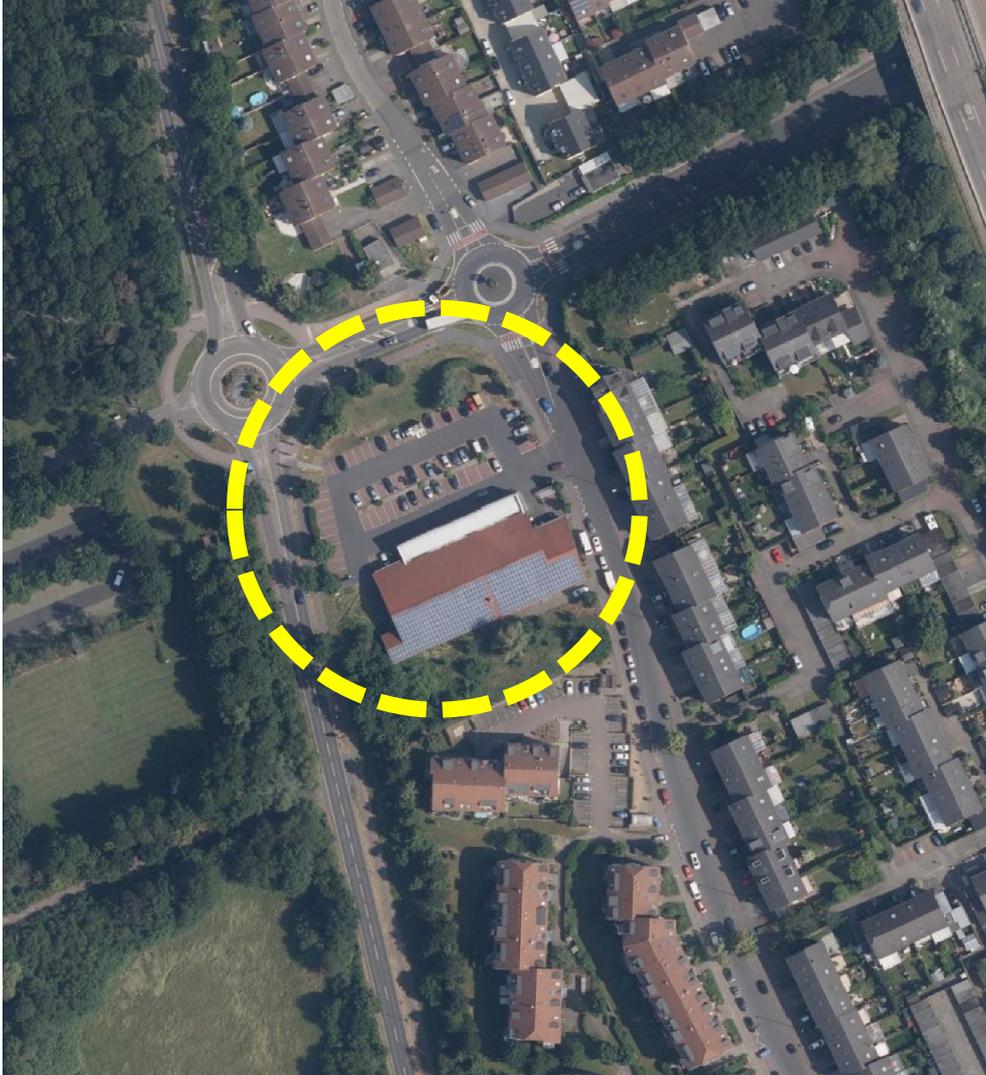
Kreissparkasse Euskirchen

VR Bank Nordeifel

Konto Nr.	812 757 3	BLZ 382 501 10
IBAN:	DE 31 3825 0110 0008 1275 73	BIC: WELADED1EUS
Konto Nr.	500 059 801 3	BLZ 370 697 20
IBAN:	DE96 3706 9720 5000 5980 13	BIC: GENODED1SLE



## STADT WESSELING



*Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))*

**Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters in  
Wesseling-Keldenich, Im Blauen Garn 101**

## 1. Veranlassung

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG als Betreiber eines Lebensmitteldiscounters am Standort Im Blauen Garn 101 in Wesseling-Keldenich strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche an. Durch die Errichtung eines Anbaus soll die Verkaufsfläche von heute ca. 796 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.162 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Die Geschäftsfläche für die Konzessionärsbetriebe einer Bäckerei und einer Metzgerei von zusammen ca. 120 m<sup>2</sup> sollen unverändert bleiben.

Mit der angestrebten Erweiterung wird der heutige Markt die Großflächigkeit erreichen. Von Großflächigkeit im Einzelhandel ist ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> beziehungsweise ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu sprechen.

Der Lebensmitteldiscounter liegt sich Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/68 A „Im Blauen Garn“, der seit 04.06.1992 rechtskräftig ist und der für das Areal ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Standort überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Fortschreibung des „Masterplan Einzelhandel“ der Stadt Wesseling aus dem Jahr 2018 weist als zentrale Versorgungsbereiche das Hauptzentrum Innenstadt, das Nahversorgungszentren Eichholzer Straße und das potenzielle Nahversorgungszentrum Urfeld aus. Darüber hinaus soll die wohnungsnaher Versorgung durch nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandorte (Nahversorgungsstandorte) sichergestellt werden. Eine besondere Bedeutung wird den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten Im Blauen Garn (Stadtteil Keldenich) und Bergegeiststraße (Stadtteil Berzdorf) beigemessen, denen jeweils ein Nahversorgungsbereich planerisch zugeordnet wird. So umfasst der Nahversorgungsbereich Im Blauen Garn die südlich angrenzenden Wohngebiete bis zur Keldenicher Straße mit ca. 4.065 Einwohnern.

Eine angemessene Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an diesem Standort folgt somit im Grundsatz den Zielen des Masterplanes.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach den Zielen der Landesplanung nur in Kerngebieten und in Sondergebieten im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Da der Bebauungsplan Nr. 1/68A aktuell für den Marktstandort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, erfordert das Erweiterungsvorhaben die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/68A mit Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling.

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer geplanten Verkaufsfläche von maximal 1.162 m<sup>2</sup> erfordert, wie vorstehend beschrieben, die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

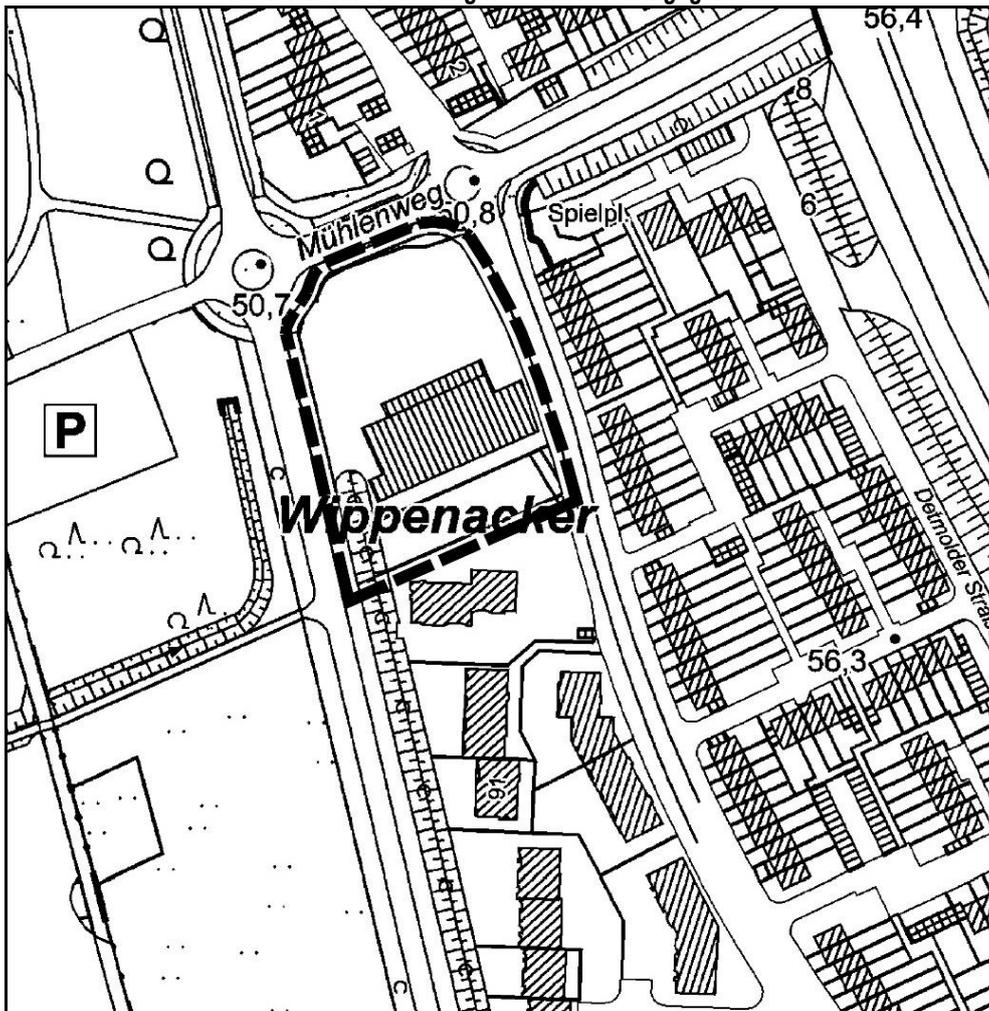
## 2. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Keldenich, östlich der Rodenkirchener Straße (K 31) und südlich des Mühlenweges. Konkret wird das Untersuchungsgebiet von den Straßen Im Blauen Garn im Osten, der Rodenkirchener Straße im Westen und dem Mühlenweg im Norden begrenzt.

Westlich der Rodenkirchener Straße erstreckt sich das Naturschutzgebiet Entenfang. Die angrenzenden Wohnsiedlungsflächen weisen eine Mischung aus kompakten Ein- und Mehrfamilienhäusern auf. Eine größere Wohnungsbauentwicklung wird aktuell mit dem Quartier "Am Entenfang" nördlich des Untersuchungsstandortes realisiert. In einem Radius von 700 m leben aktuell ca. 4.800 Einwohner, so dass eine hohe Bevölkerungsdichte im engeren fußläufig erreichbaren Umfeld zu verzeichnen ist.

Das Gebiet umfasst konkret die Grundstücke Gemarkung Wesseling, Flur 27, Nr. 191, 230, 231, 195 und 9. Das Grundstück Nr. 9 wurde – aufgrund der Erweiterungsabsichten - durch den Eigentümer der Handelsimmobilie erworben. Bei den Flurstücken Nr. 195 und 231 handelt es sich um städtische Flächen, die ebenfalls erworben werden sollen.

Übersicht mit Verortung des Untersuchungsgebietes

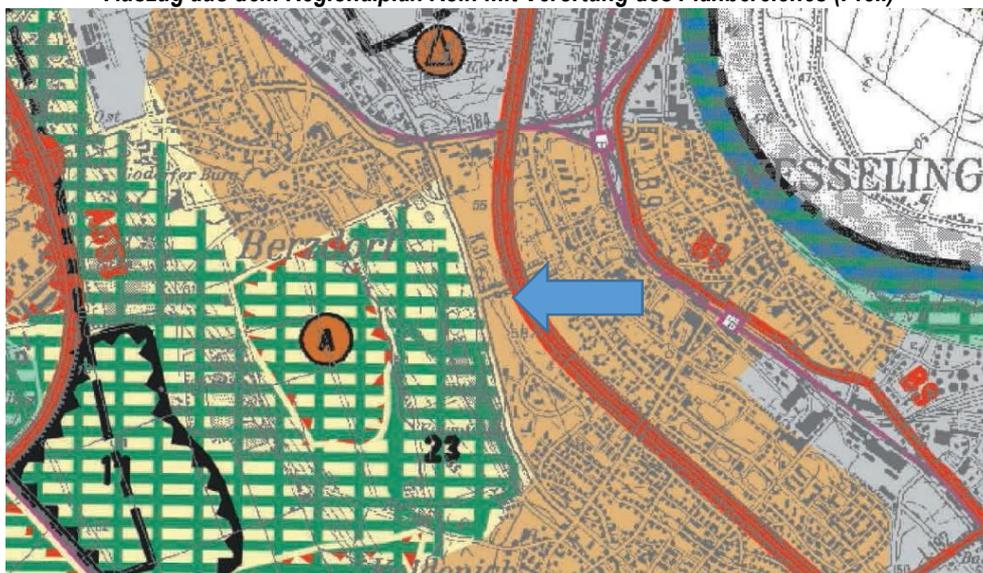


Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

### 3. Ziele der Raumordnung

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Auszug aus dem Regionalplan Köln mit Verortung des Planbereiches (Pfeil)



Bezirksregierung Köln, genordet, ohne Maßstab

Im **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** wird Wesseling als Mittelzentrum eingestuft. Der LEP NRW legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen fest.

So definiert der LEP NRW unter dem Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden müssen.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Untersuchungsstandort befindet sich ca. 1,5 km westlich des abgegrenzten Hauptzentrums Innenstadt und ca. 2 km nördlich des Nahversorgungszentrums Eichholzer Straße und fungiert als wohnungsnaher Ergänzungsstandort (Nahversorgungsstandort). Der Untersuchungsstandort kann Nahversorgungsfunktionen für einen „eigenen“ planerisch zugeordneten Nahversorgungsbereich mit ca. 4.065 Einwohnern erfüllen.

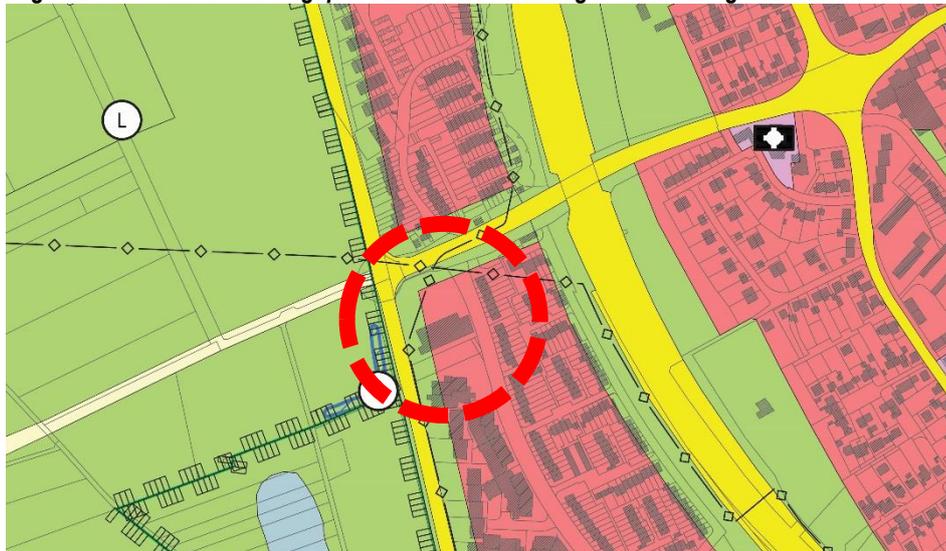
Die fußläufige Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sowie durch Fußgängerüberwege gesichert.

Zudem ist das Untersuchungsgrundstück mit einem unmittelbar zugeordneten Bushaltepunkt in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Insgesamt konnte im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung Köln GmbH) nachgewiesen werden, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Wesseling ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Entlang der Rodenkirchener Straße (K 31) ist ein Streifen von ca. 20 m als Grünfläche dargestellt.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling mit Verortung des Planstandortes**



genordert, ohne Maßstab

Im Rahmen der angestrebten Bauleitplanung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zukünftig wird die Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung erforderlich.

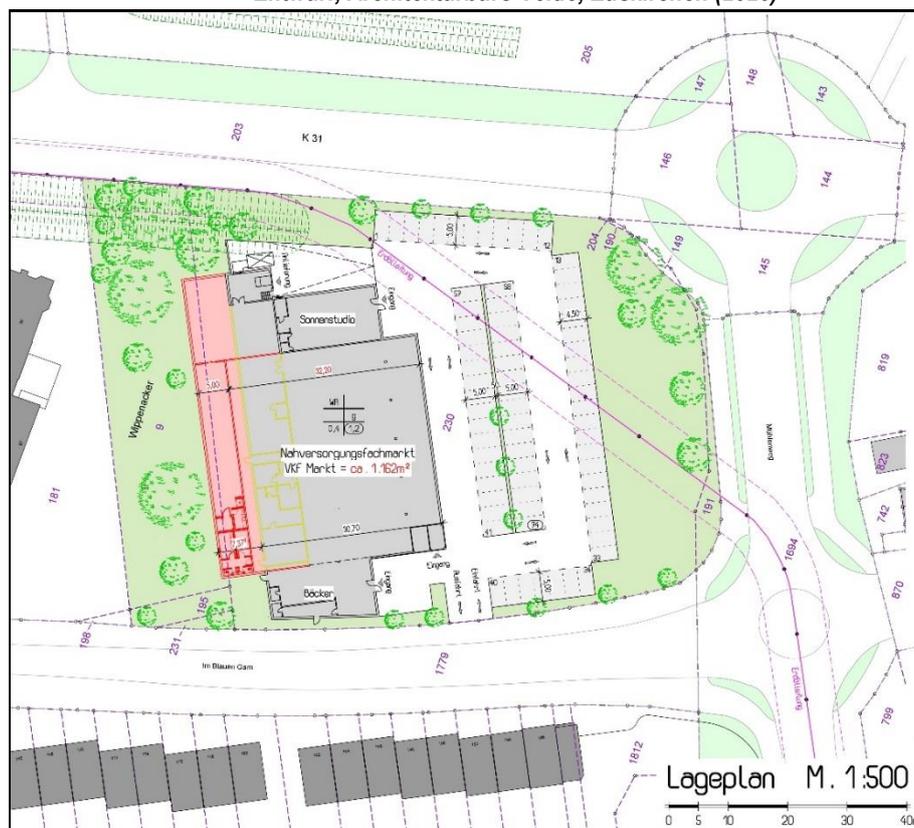
#### 4. Projektbeschreibung

Das Vorhabengebiet wird von der Straße Am Blauen Garn erschlossen. Das vorhandene Handelsgebäude soll zukünftig in Richtung Süden, zur vorhandenen Wohnbebauung hin, um 5 m erweitert werden und eine Verkaufsfläche von rd. 1.162 m<sup>2</sup> erhalten. Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter. Separat zum Discounter soll unverändert die vorhandene Bäckerei betrieben werden. Die Sortimentsstruktur bleibt unverändert. Auch zukünftig soll das Gebäude von NORMA genutzt werden. Dem Marktgebäude vorgelagert sind rd. 74 Stellplätze vorhanden, die unverändert erhalten werden.

Die Anlieferung verbleibt im Westen des Gebäudes. Nördlich und südliche des Standortes verbleiben Freiflächen. Durch das Gebiet – unter der Stellplatzanlage – verläuft eine Erdölleitung mit entsprechenden Schutzstreifen.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird durch die Planung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 erreicht.

Entwurf, Architekturbüro Velde, Euskirchen (2020)



ohne Maßstab

#### 5. Weiteres Vorgehen

Wie bereits dargelegt, erfordern die Erweiterungsabsichten die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesseling sowie die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes. Zukünftig wird die Darstellung / Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandels der Nahversorgung angestrebt.

Die Antragsteller übernehmen die Kosten der Bauleitplanung und die damit verbundenen Kosten für erforderliche Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen.

Neben der bereits vorliegenden Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) werden voraussichtlich erforderlich:

- Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und Artenschutzprüfung
- Schallgutachten
- Ggf. Verkehrsgutachten

Schleiden, im Juni 2021