

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche	
Stadtplanung		80	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz			
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)			
Mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters in Berzdorf, Brühler Straße/Hagenstraße hier: Sachstandsbericht			
Namenszeichen des federführenden Bereichs		Namenszeichen Beteiligte Bereiche	
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	80
		27.02.2012	
Namenszeichen			
Verwaltungsdirektor/in	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister
Bearbeitungsvermerk			

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 50/2012

Sachbearbeiter/in:

Datum:

27.02.2012

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters in Berzdorf, Brühler Straße/Hagenstraße
hier: Sachstandsbericht

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz beschließt, dass der vorgeschlagene Standort Brühler Straße/Hagenstraße für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters im Ortsteil Berzdorf durch die Stadt Wesseling weiter verfolgt wird.

Im Vorfeld der erforderlichen Bauleitplanverfahren sollen die Gespräche mit dem Rhein-Erft-Kreis und der Bezirksregierung Köln zur Änderung bzw. Abstimmung der übergeordneten Planung weiter geführt werden.

Sachdarstellung:

1. Problem

Seit der Schließung des Lebensmittel- Nahversorgungsmarktes an der Brühler Straße gibt es Überlegungen zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung im Stadtteil Berzdorf in Verwaltung und Politik. So wurden verschiedene, aus stadtplanerischer Sicht sinnvolle Potenzialflächen im Siedlungsbereich Berzdorf bezüglich ihrer Eignung, planungsrechtlichen Zulässigkeit und eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters untersucht (ca. 1.600 qm Verkaufsfläche, großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung). Zudem wurden aus Sicht potenzieller Betreiber von Lebensmittelmärkten verschiedene Flächen in Berzdorf ins Gespräch gebracht, die ebenfalls untersucht wurden.

Im Ergebnis dieser Überprüfungen ist festzustellen, dass Standorte, die aus stadtplanerischer Sicht gut geeignet und planungsrechtlich genehmigungsfähig wären (integrierte Standorte, die den landesplanerischen Vorgaben und dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Wesseling entsprechen), entweder eigentumsrechtlich derzeit nicht verfügbar sind (fehlende Verkaufsbereitschaft Privateigentümer) oder aus Betreibersicht als suboptimal beurteilt werden (zu geringe Größe, Andienung in Wohngebieten, mangelnde Sichtbarkeit etc.).

Nunmehr wird ein Standort für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters weiter verfolgt, der im geographischen Zentrum der Ortslage Berzdorf, im Landschaftsraum Hagenhof, liegt und unmittelbar an den Friedhof Berzdorf und die Einmündung Brühler Straße/Hagenstraße angrenzt (vgl. Übersichtspläne).

Der Standort Brühler Straße/Hagenstraße ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Landschaftsraum zwischen der Ortslage Berzdorf und dem Gewerbegebiet ist im Landschaftsplan 8 „Rheinterrassen“ als Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 „LSG Hagenhof“ festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling enthält für den potenziellen Ansiedlungsbereich die Darstellungen „Grünfläche und teilweise Verkehrsfläche“. Es gibt keinen Bebauungsplan, so dass die planerische Beurteilung dieser Außenbereichsfläche derzeit gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt. Zur Realisierung eines Lebensmittel- Vollsortimenters besteht das Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 (3) BauGB.

Entsprechend dem Masterplan Einzelhandel liegt der Standort nicht innerhalb des Nahversorgungszentrums Berzdorf. Außerhalb des Nahversorgungszentrums Berzdorf 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.

Unter städtebaulich integrierten Standorten werden Standorte verstanden, die räumlich in die vorhandene Wohnbebauung eingebunden sind, die sich durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die in der Umgebung wohnende Bevölkerung auszeichnen und nicht vornehmlich auf den motorisierten Individualkundenverkehr („Autostandort“) ausgerichtet sind.

Der Standort Brühler Straße/Hagenstraße befindet sich zwar im Landschaftsraum (Friedhof Berzdorf, Obstbaumbestände), auf Grund der geographisch zentralen Lage liegen jedoch etliche Wohngebiete Berzdorfs innerhalb des für Nahversorger maßgeblichen Einzugsradius von 500 m (für städtische Bereiche) bzw. von 700 m (für dörfliche Bereiche). Ob es sich um einen Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion handelt, ist üblicherweise im Rahmen der Bauleitplanverfahren durch ein Einzelhandelsgutachten nachzuweisen. Den vorgenannten Kriterien eines integrierten Standortes kann der vorgeschlagene Standort mangels umgebender Wohnbebauung nicht optimal gerecht werden.

Es besteht Abstimmungsbedarf mit dem Rhein-Erft-Kreis und der Bezirksregierung Köln bezüglich der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für einen Lebensmittel- Vollsortimenter am vorgeschlagenen Standort Brühler Straße/Hagenstraße.

Zur Realisierung eines Lebensmittel- Vollsortimenters an dem Standort Brühler Straße/Hagenstraße sind die folgenden Verfahrensschritte erforderlich:

- Die formelle Ausgliederung des vorgeschlagenen Ansiedlungsstandortes aus dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 „LSG Hagenhof“ durch den Rhein-Erft-Kreis.
- Die Bestätigung der Vereinbarkeit der Bauleitplanung der Stadt Wesseling (Sondergebiet Einzelhandel-Lebensmittel- Vollsortimeter für den Standort Brühler Straße/Hagenstraße) mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB sowie Bestätigung der künftigen Genehmigungsfähigkeit der notwendigen Flächennutzungsplan- Änderung durch die Bezirksregierung Köln.
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling für den Potenzialstandort und parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein „Sondergebiet Einzelhandel- Zweckbestimmung Lebensmittel- Vollsortimeter“ gemäß § 11 (3) BauNVO.
- Die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters mit ca. 1.600 qm Verkaufsfläche (Verkehrs-, Lärmgutachten, Einzelhandelsgutachten/Verträglichkeitsuntersuchung, Vereinbarkeit mit planungsrelevanten EU- Richtlinien etc.).

Die Stadt Wesseling hat am 26. April 2011 einen formellen Antrag zur Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Potenzialstandort Brühler Straße/Hagenstraße beim Rhein- Erft- Kreis eingereicht (vgl. Anlage). Die notwendige Beschlussvorlage zur Aufhebung des Landschaftsschutzes ist von der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises einzubringen, zuständiges Beschlussgremium ist der Landschaftsbeirat des Rhein-Erft-Kreises.

Im Rahmen einer ersten Beratung im Juni 2011 hat der Rhein-Erft-Kreis die Stadt Wesseling aufgefordert, weitere Standortalternativen am Rande des Landschaftsraumes Hagenhof bzw. innerhalb der Ortslage Berzdorf (Ackerfläche Akazienweg/Vochemer Straße) zu prüfen, um Eingriffe in den geschützten Landschaftsraum des LSG Hagenhof zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Stadtverwaltung hat daraufhin Gespräche mit den privaten Eigentümern dieser Alternativstandorte geführt bzw. diese angeschrieben. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die angefragten Eigentümer nicht verkaufsbereit sind, so dass auch diese Standortalternativen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Dieser Sachstand ist dem Rhein-Erft-Kreis in einem weiteren Gespräch am 13.12.2011 mitgeteilt worden. Die Stadt Wesseling wurde gebeten, im Vorfeld einer Beschlussfassung des Landschaftsbeirates über die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Standort Brühler Straße/Hagenstraße eine politische Entscheidung über die Weiterführung dieses Antragsverfahrens herbeizuführen. Dieser Bitte wird mit der vorliegenden Beschlussvorlage nachgekommen.

Erste Gespräche mit der Bezirksregierung Köln über die mögliche Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters am Standort Brühler Straße/Hagenstraße haben ergeben, dass seitens der BR Köln erhebliche Vorbehalte gegen dieses Vorhaben bestehen. Aus fachlicher Sicht der BR Köln ist der vorgeschlagene Standort nicht mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB vereinbar, so dass der Genehmigungsfähigkeit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes Wesseling mit dem Planinhalt „Sondergebiet Einzelhandel- Lebensmittel- Vollsortimeter“ erhebliche Bedenken der BR Köln entgegen stehen. Ohne eine Genehmigung der Flächennutzungsplan- Änderung könnte ein daraus entwickelter Bebauungsplan für die Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters jedoch nicht in Kraft treten.

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte wird sich zeigen, ob und wie sich diese unterschiedlichen Auffassungen auflösen lassen. Hierzu sind weitere Gespräche notwendig.

2. Lösung

Beschlussfassung über die Vorlage 50/2012 und Weiterleitung an den Rhein-Erft-Kreis zur Beschlussfassung im Landschaftsbeirat über die Aufhebung des Landschaftsschutzes gemäß Antrag vom 26.4.2011.

Abstimmung der wesentlichen Fragen zur Genehmigungsfähigkeit des vorgeschlagenen Standortes für einen Lebensmittel- Vollsortimeter durch Weiterführung der Gespräche mit der Bezirksregierung Köln.

3. Alternativen

Weitere Gespräche zur Mobilisierung stadtplanerisch geeigneter Standorte in integrierten Lagen Berzdorfs.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der vorgeschlagene Ansiedlungsstandort befindet sich im Eigentum der Stadt Wesseling (Gemarkung Berzdorf, Flur 7, Parzelle 1190, 9.223 qm), so dass bei einem Verkauf des Grundstückes an einen möglichen Vorhabenträger für den Lebensmittel- Vollsortimenter nennenswerte Einnahmen für die Stadt Wesseling zu erwarten wären.

Die erforderlichen Planungen/Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowie die Finanzierung und Umsetzung aller notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an diesem Standort wären von dem potenziellen Vorhabenträger zu tragen.

Anlagen:

- Übersichtsplan Berzdorf mit Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs Berzdorf, des Potenzialstandortes und der Einzugsbereiche für Nahversorger
- Übersicht zum formellen Planungsrecht für den Potenzialstandort
- Antrag der Stadt Wesseling auf Aufhebung des Landschaftsschutzes vom 26.4.2011