

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |            |                                   |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|--|--|
| Federführender Bereich                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |            | Beteiligte Bereiche               |  |  |  |
| Stadtplanung                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |            | 80                                |  |  |  |
| Vorlage für<br>Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |                                   |  |  |  |
| <u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)<br><br>66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“<br>hier: - Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden<br>gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB<br>- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB |               |            |                                   |  |  |  |
| Namenszeichen des federführenden Bereichs                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |            | Namenszeichen Beteiligte Bereiche |  |  |  |
| Sachbearbeiter/in                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Leiter/in     | Datum      | 80                                |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | 05.06.2018 |                                   |  |  |  |
| Namenszeichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |            |                                   |  |  |  |
| I/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Fachdezernent | Kämmerer   | Bürgermeister                     |  |  |  |
| Bearbeitungsvermerk                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |            |                                   |  |  |  |

Sachbearbeiter/in: Svetlana Braun  
Datum: 05.06.2018



öffentlich



nichtöffentlich

**Beratungsfolge:**

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz |
|                                                 |
|                                                 |
|                                                 |

**Betreff:**

66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“

- hier:
- Beratung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
  - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (Listen 1 und 2, Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einzelhandel Berggeiststraße“ gemäß § 3 (2) BauGB wird beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der gemäß §§ 2a, 5 (5) BauGB beigefügten Begründung (einschließlich Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

## **Sachdarstellung:**

### **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/Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 27.10.2016 entsprechend § 4 (1) BauGB an den Bauleitplanverfahren beteiligt.

Zwischenzeitlich ist das Planungskonzept „Einzelhandel Berggeiststraße“ konkretisiert und der Entwurf der 66. FNP-Änderung (einschließlich Begründung/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 der 66. FNP-Änderung aufgenommen.

Aus Verfahrensgründen wird vorgeschlagen, die Offenlage des Entwurfs der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ nach § 3 (2) BauGB vorlaufend vor der Bebauungsplan-Offenlage durchzuführen. Zum einen ist die Bearbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ noch nicht abgeschlossen; zum anderen kann der Genehmigungsantrag für die 66. FNP-Änderung (nach dem Feststellungsbeschluss) vorab eingereicht werden, so dass der „nachlaufende“ Bebauungsplan nach seinem Satzungsbeschluss zeitnah in Kraft treten könnte. Ansonsten wäre die Genehmigung der FNP-Änderung abzuwarten, bevor der Bebauungsplan in Kraft treten kann.

### **2. Lösung**

Die 66. FNP-Änderung soll mit der geplanten Darstellung eines Sondergebietes „SO Nahversorgung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 3/124 „Einzelhandel Berggeiststraße“ und die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers im Ortsteil Berzdorf schaffen.

Im Rahmen der 66. FNP-Änderung werden neben der Zweckbestimmung „SO Nahversorgung“ die Zweckbestimmung: ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (VK max.) von 1.800 qm, davon mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente geregelt. Die maximale Verkaufsflächengröße wurde aus der Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers im Ortsteil Berzdorf abgeleitet. Die Darstellung der 66. FNP-Änderung umfasst deshalb die Festlegung der maximalen Verkaufsflächengrößen für den Vollsortimenter von max. 1.800 qm.

Auf Grund der Auswirkungsanalyse und der vorab dargestellten Umsetzung in der 66. FNP-Änderung ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und den Zielen und Empfehlungen des Entwurfs des Masterplanes Einzelhandel Wesseling entspricht (Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel, Endfassung Juni 2018).

Die Ziele, Inhalte und Auswirkungen der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ sind den beigefügten detaillierten Planungsunterlagen zu entnehmen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen, die sich auf die 66. FNP-Änderung beziehen. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 09.11.2016 wurden ebenfalls Anregungen zur 66. FNP-Änderung vorgetragen; die Niederschrift über die Veranstaltung ist beigefügt.

Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen/Anregungen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Liste 1 zu entnehmen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 26 Behörden/TÖB schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die sich auf die 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ beziehen. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Liste 2 zu entnehmen. Die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen wurden entsprechend der Abwägungsvorschläge in den Planentwurf bzw. die Entwürfe der Begründung/Umweltbericht aufgenommen.

Die begleitend zur Bauleitplanung „Einzelhandel Berggeiststraße“ erstellten Fachgutachten mit umweltrelevanten Informationen sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen werden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

### **3. Alternativen**

Keine

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Erarbeitung der 66. FNP-Änderung „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 der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“
- Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung
- Listen 1 und 2 - Auswertung der im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge
- Entwurf der Planzeichnung der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ (Verkleinerung, DIN A 3)
- Entwurf der Begründung (einschließlich Umweltbericht) zur 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“

#### **Anmerkung:**

Die Fraktionen/fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten je ein Exemplar des Entwurfs der 66. FNP-Änderung „Einzelhandel Berggeiststraße“ im Originalmaßstab (M. 1:1.000).