

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.09.2020
Rat	03.09.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	338/2020-7
Stand	30.04.2020

Betreff Bebauungsplan He 25 in der Ortschaft Hersel; Beschluss zur Aufstellung

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 25 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt in einem ca. 100 m tiefen Bereich südöstlich der Roisdorfer Straße zwischen Mittelweg und Stadtbahntrasse. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel und eines Gewerbegebietes. Der Vollsortimenter (Edeka) soll im Ortskern verbleiben.
2. beauftragt die Verwaltung mit der Fa. Lidl ein Konzept für den Altstandort zu entwickeln.

Sachverhalt

Für das Plangebiet an der Roisdorfer Straße war bereits 2014 die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und eines ergänzenden Mischgebietes vorgeschlagen worden (s. Vorlage 716/2014-7).

Am 15.04.2015 hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung dem Rat die Aufstellung des Bebauungsplans He 25 mit abweichendem Beschluss empfohlen. Die südwestliche Grenze des Plangebiets sollte damals entlang der Einfahrt auf den Parkplatz vom Aldi und Rossmann verlaufen. Das ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagene Plangebiet schloss dagegen eine Fläche zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes von der Moselstraße ein. Für eine Verlagerung des Edeka-Marktes an die Roisdorfer Straße gab es allerdings in den Ratsgremien keine Mehrheit. Der Edeka-Markt soll im Ortskern von Hersel verbleiben. Der Rat hat daher die Aufstellung des He 25 bisher nicht beschlossen, er wurde damals kurzfristig von der Tagesordnung der Ratssitzung genommen.

Danach versuchte das Projektentwicklungsunternehmen Ten Brinke mehrfach, die Ortspolitik von der Verlagerung des Edeka-Marktes zu überzeugen. Es sollte auch ein Nachnutzungskonzept für den Edeka-Altstandort entwickelt werden. Letztendlich konnte keine Einigung erzielt werden, so dass die Fa. Ten Brinke mit Schreiben vom 05.12.2016 der Verwaltung mitgeteilt hat, dass sie das Bebauungsplanverfahren des He 25 nicht fortführen möchte.

Mittlerweile wurde ein Teil der ursprünglich für den Edeka-Markt vorgesehenen Fläche von

der Firma Lidl gekauft. Es besteht seitens der Firma Lidl die Absicht, auf dem ca. 3.000 m² großen Teilgebiet den bestehenden Markt von der Havelstraße an die Roisdorfer Straße zu verlagern. Um diese Entwicklung städtebaulich zu steuern, wird empfohlen, das Grundstück in ein erweitertes Plangebiet He 25 zu integrieren und dafür einen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Mit der Ansiedlung des Lidl-Marktes an die Roisdorfer Straße kommt es zusammen mit den dort bereits vorhandenen Märkten (Aldi, Rossmann, Daniels-Outlet) zu einer Ausweitung der bereits vorhandenen Einzelhandels-Agglomeration. Gemäß Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) wird den Gemeinden hier eine Handlungspflicht auferlegt: „Vielmehr wird den Gemeinden aufgegeben, außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentren-relevanten Sortimenten) entgegenzuwirken.“ (S. 55 LEP NRW).

Dies ist hier der Fall. Das Plangebiet liegt laut Regionalplan sowohl im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) als auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Hersel. Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. In Gewerbegebieten auf Grundlage eines GIB sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und entsprechende Agglomerationen generell nicht zulässig. Die Bezirksregierung Köln hatte in der Vergangenheit darauf hingewiesen, dass für eine weitere Entwicklung im Einzelhandel ein neues Planungsrecht erforderlich sei.

Zur städtebaulichen Steuerung wird außerdem erforderlich, Art und Umfang der möglichen Bebauung über einen Bebauungsplan festzusetzen. Im Vergleich mit dem ca. 5.000 m² großen Bestandsgrundstück des Lidl-Marktes an der Havelstraße weist das Grundstück an der Roisdorfer Straße nur ca. 60% der ursprünglichen Fläche auf. Auch in einem möglichen Sondergebiet soll die Versiegelung bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 liegen und keine Vollversiegelung erfolgen. Die Versiegelung zum Bestand ist auszugleichen und eine Dachbegrünung sollte Standard sein.

Für die Erschließung soll offensichtlich die vorhandene Zufahrt des Parklatzes von Aldi und Rossmann genutzt werden. Hier ist es bereits heute schwierig auf die L 300/Roisdorfer Straße zu gelangen. Insbesondere das Linksabbiegen erfordert lange Wartezeiten. Bei wesentlichem Mehrverkehr ist sowohl eine Anbindung an die L 300, als auch die Möglichkeit direkt an den Mittelweg anzuschließen gesondert zu betrachten. Erforderlich wird ein Verkehrsgutachten, in dem insbesondere die Leistungsfähigkeit der Zufahrt zu Hauptverkehrsstraße berechnet wird.

Eine Einzelhandels-Agglomeration verändert insgesamt die Einkaufsmöglichkeiten und –gewohnheiten. Dies kann zu Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche führen, die gutachterlich zu ermitteln und zu bewerten sind. Ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten ist vom Vorhabenträger vorzulegen und im Rahmen einer Bauleitplanung in die Gesamtabwägung einzubeziehen.

Weitere Punkte einer Bauleitplanung betreffen die Lage und die Anzahl der Stellplätze, der geplanten Andienung mit Lieferfahrzeugen und die damit verbundenen Emissionen in Bezug auf die umliegenden Nutzungen, hier insbesondere die Wohnbebauung nördlich der Roisdorfer Straße. Eine entsprechende Bewertung der Schallbelastung wird erforderlich sein.

Auf Grund der sehr beengten Lage wird auch die Frage von Abstandsflächen und Baulasten im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Zur städtebaulichen Steuerung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel und eines Gewerbegebietes erforderlich. Im Sondergebiet befinden sich dann zukünftig die Märkte Aldi, Rossmann und Lidl sowie die

Verkaufsfläche des Daniels-Outlet. Ein Vollsortimenter ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes soll der weitere Bestand gesichert werden.

Im Parallelverfahren muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Hier wäre auch der zentrale Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) der Ortschaft Hersel entsprechend zu erweitern. Hierzu hatte es in den Jahren 2014 und 2015 bereits eine Reihe von Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung Köln gegeben.

Der Entwurf des neuen Regionalplans ist noch nicht gegenüber den Kommunen förmlich bekannt gemacht. Im Entwurf für den Regionalrat sieht die Bezirksregierung Köln bereits „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) anstatt „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) in dem Bereich südlich der Roisdorfer Straße vor.

Für den Altstandort des Lidl-Marktes an der L300 soll ein Konzept für die Nachnutzung zusammen mit der Fa. Lidl erarbeitet werden.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Rat wird empfohlen, zur städtebaulichen Steuerung der Entwicklung im Plangebiet das Bebauungsplanverfahren He 25 mit dieser Vorlage einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 1.500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte