

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.06.2022
Rat	23.06.2022

öffentlich

Vorlage Nr.	324/2022-7
Stand	23.05.2022

Betreff Bebauungsplan Wi 07 in der Ortschaft Widdig, Aufstellungsbeschluss**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Wi 07 in der Ortschaft Widdig. Das Plangebiet liegt zwischen der Kölner Landstraßen (L300) und der Bahnlinie 16 nördlich des Salierwegs. Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der fehlenden Nahversorgung für die Ortschaften Widdig.

Sachverhalt

Das circa 0,5 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Widdig. Es befindet sich zwischen der Kölner Landstraßen (L300) und der Bahnlinie 16 nördlich des Salierwegs.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der fehlenden Nahversorgung für die Ortschaften Widdig. Hierzu ist ein Investor mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung dieses kleinflächigen Einzelhandelsgeschäftes mit gesondertem Backshop (< 800 m² Verkaufsfläche, inklusive Backshop mit ca. 40 m² VK) zu schaffen.

Mit dem beigefügten Gestaltungsplan (Anlage 2) hat der Investor die beabsichtigte Entwicklung des Projekts näher definiert und beschreiben.

Von Seiten der Verwaltung wurde bereits im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss eine Auswirkungsanalyse auf die bereits existierenden Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung verlangt. Das Ergebnis dieser ist ebenfalls als Anlage 3 beigefügt. Zum Nahversorgungszentrum Hersel sagt die Analyse darin:

„Trotz der defizitären Standortbedingungen sind angesichts der zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen mit dem projektierten Nahversorger in Widdig keine Gefährdungen der in Hersel ansässigen Betriebe zu erwarten.“ Dabei wurde auch explizit der Edeka in Hersel beurteilt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Wettbewerbsbeziehungen zur Gemeinde Wesseling, wurde noch kein Kontakt zur Gemeinde Wesseling oder der Bezirksregierung aufgenommen. Dies ist im weiteren Verfahren notwendig.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 16.03.2022 hat der Ausschuss mit Vorlage 19/2022-7 beschlossen:

„in Bebauungsplänen für die Neu-Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten,

1. individuell den Bau einer Tiefgarage oder anderer Nutzungen von Parkflächen zu prüfen.
2. individuell zu prüfen, ob der Bau einer weiteren Etage für Büros/Dienstleistungen oder evtl. eine Wohnnutzung möglich ist.
3. auf den Dachflächen die Installation einer Photovoltaikanlage festzusetzen.
4. auf den Parkplätzen das Pflanzen von hochwachsenden Bäumen festzusetzen.
5. Keine Gültigkeit für bereits geplante Vorhaben.“

Dazu hat der Investor zugesagt, die Unterlagen bis zum nächsten Planungsschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erneut vorzulegen. Der in der Anlage beigefügte Gestaltungsplan muss bis dahin nochmals überarbeitet werden.

Im aktuellen Regionalplan ist für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes Wi 07 Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes beabsichtigt die Stadt Bornheim die Änderung in allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu beantragen. Sofern der in Aufstellung befindliche Regionalplan vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes noch nicht wirksam sein sollte, so ist es beabsichtigt, ein Zielabweichungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen des Verfahrens der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren ein Sondergebiet Einzelhandel (siehe Vorlage Nr.325/2022-7) dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

500 Euro für die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Gestaltungsplan
- 3 Auswirkungenanalyse