

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2014/1981

### Beratungsfolge:

	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Offentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	28.05.2020	Vorberatung	Ö
Rat der Gemeinde Swisttal	16.06.2020	Entscheidung	Ö

---

### Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg - Sondergebiet" - Beratung über den Änderungsantrag; Empfehlung an den Rat zum Änderungsbeschluss -

---

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 28.05.2020 beschließt der Rat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg - Sondergebiet“ durchzuführen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Heimerzheim, Flur 13 mit den Flurstücken Nr. 3, 4, 5, 89 (Teilstück), 90, 91, 92, 93, 97 und 98 mit einer Größe von insgesamt ca. 1,54 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Landstraße L 182 und im Osten durch die Kölner Straße L 163 und den Kreisverkehr begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Hz 32 „Metternicher Weg“ südlich der Verkehrsfläche Metternicher Weg. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Versickerungsbecken sowie den Bebauungsplan Hz 30 „Im Kammerfeld“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Non-Food-Discounters, bei einer gleichbleibenden Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup>, zu schaffen.

Da die Planänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist, sind die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt und es wird gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.“

### Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 27.09.2005 beschloss der Rat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ als Teil der im Jahre 2002 verabschiedeten Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West. Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscount-Marktes (Verlagerung aus dem Ortskern von Heimerzheim) mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>, eines Lebensmittel-Vollsortimenter-Marktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> und eines Textildiscountmarktes (Neuansiedlung) mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>.

Teil der Rahmenplanung Heimerzheim Nord-West ist ebenfalls die Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“. In seiner Sitzung am 13.06.2007 beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss das Aufstellungsverfahren nicht weiterzuführen und zunächst die Entwicklung und Verwirklichung des Sondergebietes „Metternicher Weg“ abzuwarten, um die sich daraus ergebenden Folgerungen im weiteren Verfahren besser vorhabenbezogen abstimmen zu können.

Inzwischen liegt ein Nutzungskonzept für das Areal vor, welches eine Ergänzung zu dem bestehenden Nahversorgungsangebot am Metternicher Weg schaffen soll. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Rat in seiner Sitzung am 13.12.2017 beschlossen. Vom 19.11.2018 bis zum 18.12.2018 fand hierzu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB statt. In seiner Sitzung am 12.03.2020 beschloss der Planungs- und Verkehrsausschuss die Durchführung der einmonatigen Offenlage.

Der derzeitige Stand des **Nutzungskonzeptes** der Projektentwickler für die Bebauungspläne Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ und Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ (Sondergebiet Bestand und Planung) sieht Folgendes vor:

- Erhalt des heutigen Rewe-Supermarktes: 1.300 m<sup>2</sup> VKF
- Umnutzung des heutigen KiK-Bekleidungsfachmarktes durch einen Rewe Getränkemarkt: 500 m<sup>2</sup> VKF
- Neubau des KIK-Bekleidungsfachmarktes: 600 m<sup>2</sup> VKF
- Verlagerung des Aldi-Discountmarktes (heute 800 m<sup>2</sup> VKF) von der Dützhofer Straße an den Planstandort: 1.200 m<sup>2</sup> VKF
- Neubau eines dm-Drogeriemarktes: 780 m<sup>2</sup> VKF
- Neubau des Netto-Discountmarktes (heute 800 m<sup>2</sup> VKF): 1.035 m<sup>2</sup> VKF
- Nachnutzung des heutigen Netto-Marktes durch einen Non-Food-Discounter (beispielhaft sind genannt: Action, Centershop oder Tedi): 800 m<sup>2</sup> VKF

Auf Grundlage des vorgenannten Nutzungskonzeptes wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH für den Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ eine Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim“ (März 2018/ März 2020) erstellt. Diese kommt zu dem Schluss:

*„Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Versorgung in der Gemeinde Swisttal dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Durch das Vorhaben werden die Versorgungsfunktionen in Swisttal-Heimerzheim verbessert, ohne den*

*gleichrangigen zentralen Versorgungsbereich Swisttal-Odendorf wesentlich zu tangieren. Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgung in den Umlandkommunen (vor allem Weilerswist) sind auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich ist mit den Vorgaben des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.“*

Da im Zuge der Projektplanung auf dem südlich angrenzenden Grundstücken im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ auch Umnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ vorgesehen sind, machen diese projektierten Nutzungsänderungen eine planungsrechtliche Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig. So ist nach der Verlagerung des Netto-Marktes eine Nachnutzung des Standortes durch einen Nonfood-Discounter geplant, das Ladenlokal des Kik Textilfachmarktes soll zukünftig im Rahmen einer Erweiterung des benachbarten Rewe-Marktes (Getränkemarkt) genutzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg – Sondergebiet“ soll gemeinsam mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ eine bestandssichernde Weiterentwicklung der prägenden Nahversorgungseinrichtungen und eine Arrondierung durch Ergänzungsangebote in Heimerzheim ermöglichen, die sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Heimerzheim orientieren, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen anderenorts auszulösen.

Sollte es zu keiner Nutzungsänderung des Netto-Marktes durch einen Non-Food-Discounter kommen, bei gleichzeitig weiterer Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes im Bereich des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“, wären im Marktbereich des Lebensmitteleinzelhandels mit stärkeren Wettbewerbswirkungen auf die Versorgungssituationen der Nachbarkommunen zu rechnen. Damit einhergehende negative städtebaulich relevante Auswirkungen können dann, anders als bei Umsetzung des derzeitigen Stands des Nutzungskonzeptes, nicht ausgeschlossen werden und es wäre eine entsprechende Überarbeitung der Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung Swisttal-Heimerzheim“ notwendig.

Die Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsentwicklung in Swisttal-Heimerzheim“ (März 2018/ März 2020) zum Bebauungsplanverfahren Heimerzheim Hz 32 „Metternicher Weg“ der BBE Handelsberatung GmbH ist im Ratsinformationssystem zum Abruf eingestellt. Die vorgenannte Auswirkungsanalyse war bereits mit dem Bearbeitungsstand März 2018/ Januar 2020 Gegenstand im Planungs- und Verkehrsausschuss vom 12.03.2020 (TOP 7 und TOP 8). Die geringfügige Anpassung der Auswirkungsanalyse im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG ist ebenfalls Teil dieser Sitzung.