

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 359/2022 öffentlich			
Dezernat: III FBL: Frau Bergmoser AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Frau Hoffmann		Mitzeichnungen			
		FBL 1			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					20.09.2022

TOP Mitteilung
Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim – Möbelhaus Segmüller und
FNp Teilbereichsänderung Nr. 20.1 Pulheim – Möbelhaus Segmüller;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
gemäß § 4 Absatz 1 BauGB;
Stellungnahme der Kreisstadt Bergheim

Erläuterungen:

1. Sachverhalt

Die Kreisstadt Bergheim wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim – Möbelhaus Segmüller und zur FNp Teilbereichsänderung Nr. 20.1 Pulheim – Möbelhaus Segmüller beteiligt.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 161 Pulheim – Möbelhaus Segmüller und die entsprechende Teilbereichsänderung 20.1 des Flächennutzungsplanes wurden bereits am 06.10.2021 gefasst (SV 353/2021 und 354/2021). Beide Verfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Am 01.06.2022 wurden die Beschlüsse zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Das wesentliche Planungsziel ist die planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Möbelhauses Segmüller entsprechend der bundes- und landesrechtlichen Vorgaben.

Die Stadt Pulheim plant für das Möbelhaus Segmüller die Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm auf 38.000 qm im Kernsortiment Möbel zu erhöhen, der zentrenrelevante Sortimentsanteil soll dabei auf 1.500 qm beschränkt bleiben.

Für den Bereich der GE-Fläche im Bebauungsplan soll eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, hier ist eine Erweiterung der Logistiknutzung und ein Handwerkerhof zur Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben geplant.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Verträglichkeitsanalyse durch ein Gutachterbüro erstellt, um städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige städtebauliche Auswirkungen für Nachbargemeinden zu prüfen und zu bewerten.

Die Kreisstadt Bergheim empfiehlt in der Stellungnahme für den Bereich des Möbelhaus Segmüller die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel Möbelhaus mit der Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 30.000 qm und des zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf 1.500 qm, entsprechend der/dem:

- 2016 erteilten Baugenehmigung
- 2017 geschlossenen Vergleich im Klageverfahren der Städte Leverkusen und Bergheim
- auf dem Flurstück 2108 (Möbelhaus Segmüller) eingetragenen Grunddienstbarkeit

- LEP NRW Ziel 6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente
- LEP NRW Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
- Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pulheim (2021).

Insbesondere das LEP NRW Ziel 6.5- 7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel verweist darauf, dass bei der Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel die Verkaufsfläche in der Regel entsprechend des baurechtlichen Bestandsschutzes festzusetzen ist. Der Bestand entspricht im Fall des Möbelhauses Segmüller der genehmigten, also zulässigen Nutzung, die durch die Planungen nun auch bauplanungsrechtlich festgesetzt werden muss.