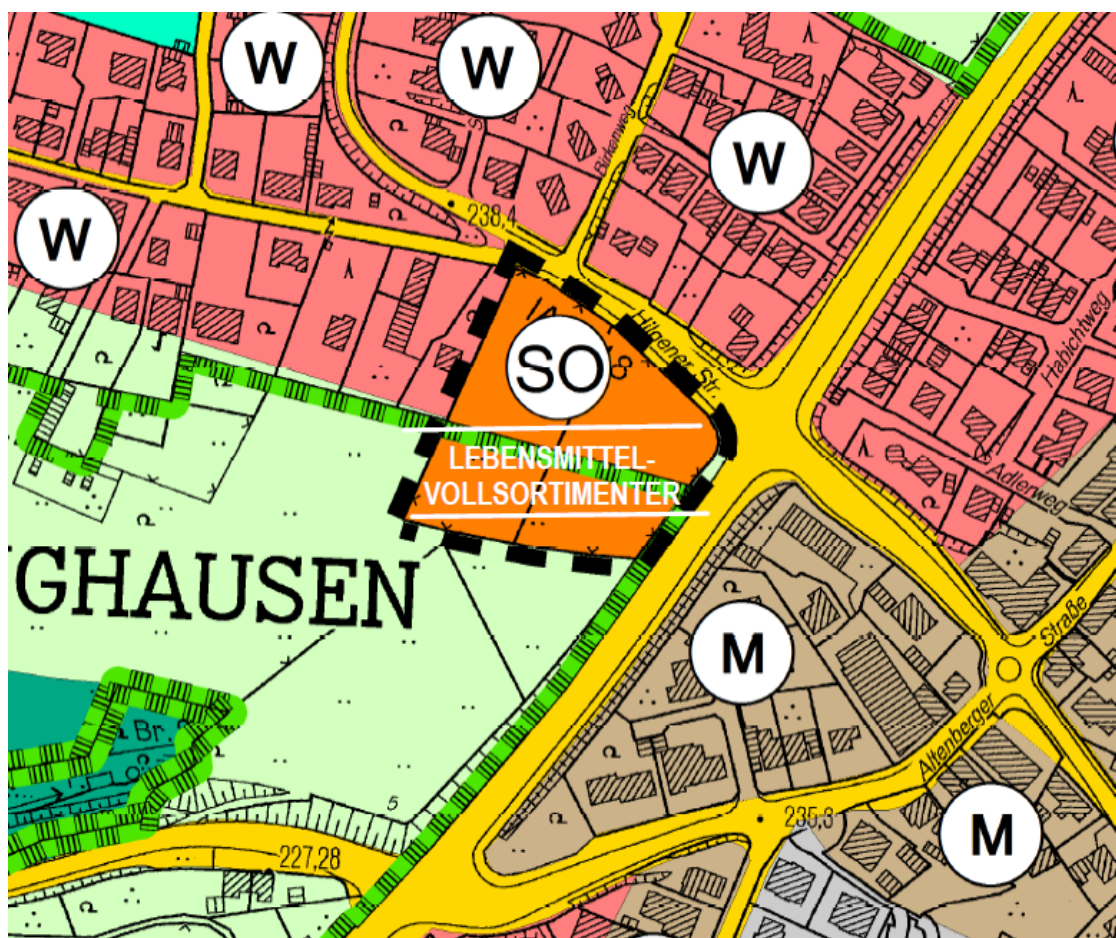


BEGRÜNDUNG ZUR 48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „SO LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER“



STADT WERMELDKIRCHEN – STADTTTEIL DABRINGHAUSEN

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Ziel und Zweck der Planung	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
2.1	Beschreibung des Plangebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	LEP NRW	5
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehendes Planungsrecht	7
3.5	Landschaftsplan	7
3.6	Natura 2000/ FFH-Gebiete	9
4	Begründung der Darstellungen	9
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	9
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel	10
5	Umsetzung der Planung.....	10
5.1	Erschließung	10
5.2	Entwässerung.....	11
5.3	Freiraumkonzept.....	11
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Umweltauswirkungen	11
6.2	Ausgleich.....	11
7	Planverfahren.....	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Lebensmittelversorgung in Dabringhausen wird zurzeit neben Bäckereien und Metzgereien vor allem durch einen Discounter in Höferhof (Aldi) sowie einem Edeka-Markt in der Südstraße gedeckt. Letzterer weist mit 450 qm eine im Vergleich zu heutigen Neubauten stark unterdurchschnittliche Verkaufsfläche sowie einen nicht mehr adäquaten Marktauftritt auf.

Um die Nahversorgung im Stadtteil Dabringhausen zu stärken, wurde innerhalb des gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen ausgewiesenen „Einzelhandelsentwicklungsbereiches Dabringhausen“ nach Flächen zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters gesucht.

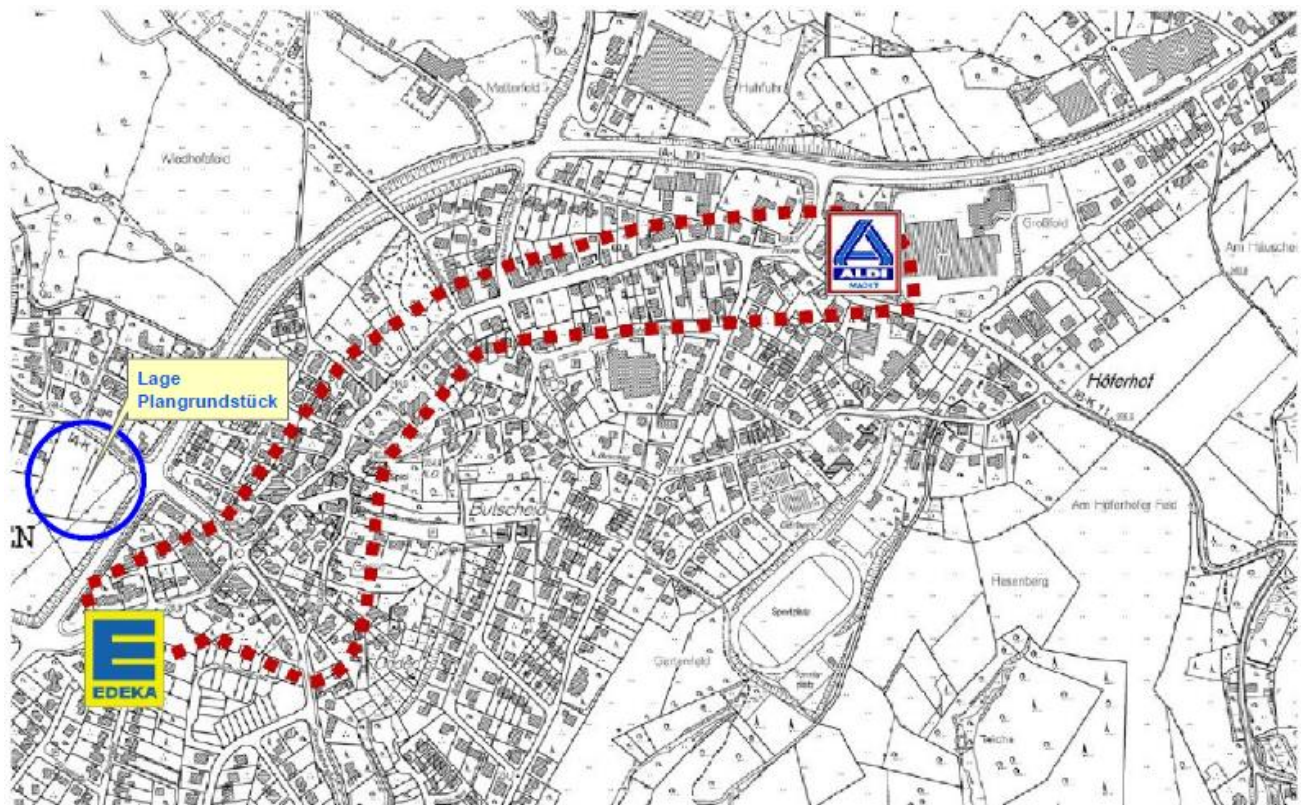


Abbildung 1: Abgrenzung des Einzelhandelsentwicklungsbereiches im Ortsteil Dabringhausen (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen)

Im Rahmen dieser Standortanalyse konnten keine geeigneten Flächen ermittelt werden, da die verfügbaren Flächen keine ausreichende Dimensionierung aufwiesen. Daher wurde als geeigneter Standort der nahegelegene Kreuzungsbereich der Landstraße L 101, der Altenberger Straße und der Hilgener Straße (K 18) ermittelt. Östlich angrenzend an die Bebauung des Asterwegs befindet sich eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte, aber aus städtebaulicher Sicht gesehen grundsätzlich entwicklungsfähige, Freifläche von ca. 9.000 qm. Auf dieser Fläche möchte die Stadt Wermelskirchen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche (sowie ca. 150 qm Shop / Mall) schaffen (Abbildung 2).

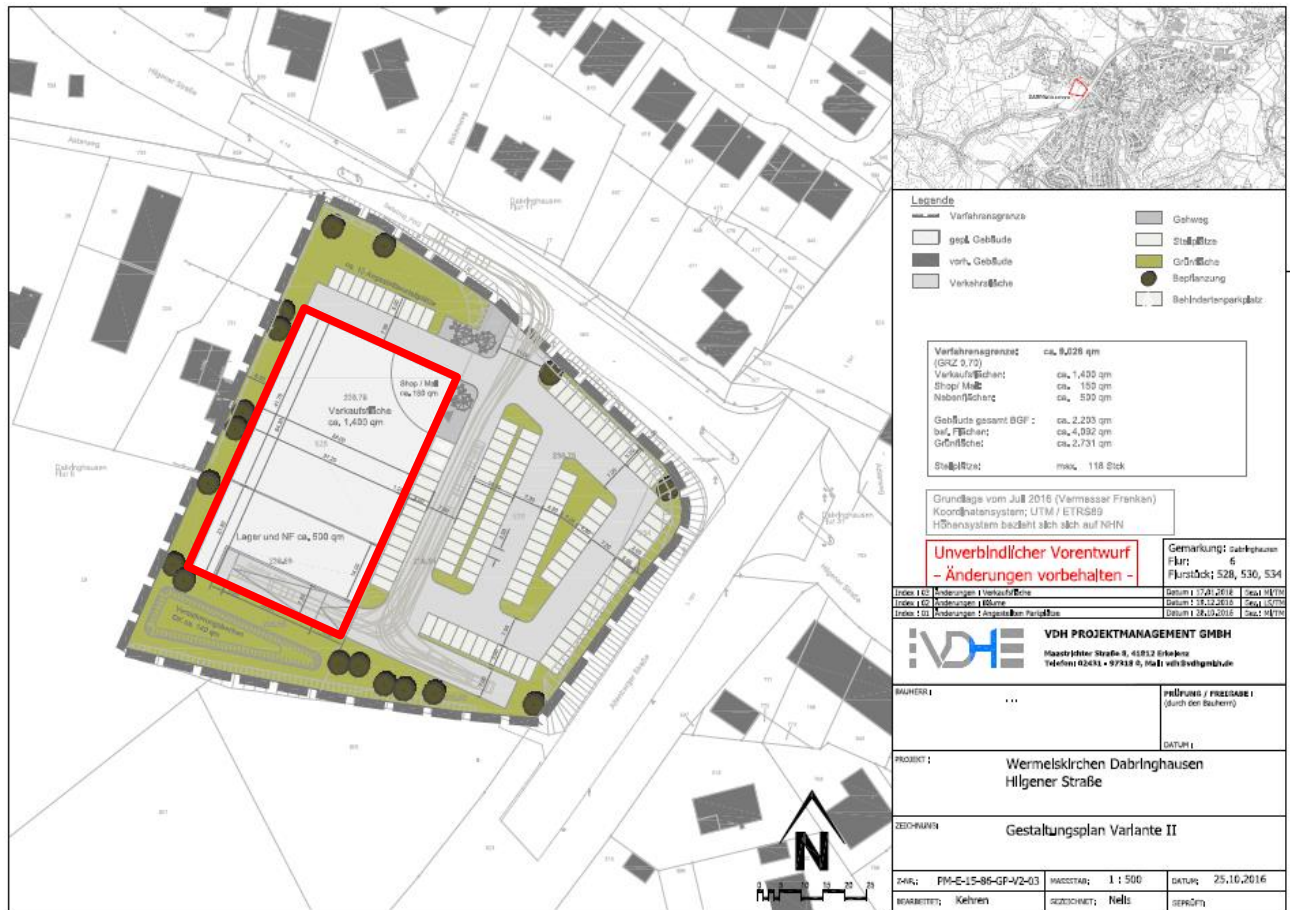


Abbildung 2: Gestaltungsplan (Quelle: VDH)

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherstellung der Versorgung der Dabringhauser Bevölkerung. Da die Nahversorgung durch die bestehenden Lebensmittelmärkte nicht sichergestellt werden kann, soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit 1.400 qm Verkaufsfläche (sowie ca. 150 qm Shop / Mall) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ermöglicht werden. Zur Schaffung des entsprechenden Planrechts sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei dem geplanten Projekt um einen großflächigen Markt (> 800 qm Verkaufsfläche) handelt, ist die Darstellung / Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig.

Der Flächennutzungsplan soll dabei die Nutzung des Gebietes vorbereiten.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Dabringhausen der Stadt Wermelskirchen. Dabringhausen bildet mit ca. 6.350 Einwohner/innen den zweitgrößten Ortsteil Wermelskirchens. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 528, 530 und 534 der Flur 6, Gemarkung Dabringhausen und hat eine Größe von rund 9.000 qm.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Hilgener Straße und im Osten durch die Altenberger Straße begrenzt und stellt sich derzeit als Freifläche dar. Es ist mit Wiese bewachsen und wird, zumindest temporär, für Veranstaltungen (u.a. Zirkus) genutzt. Im Norden und im Westen schließen Wohnbauflächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Hauptortslage von Dabringhausen.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: google maps, zugegriffen am 24.05.2018)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Gültiger Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird die Fläche derzeit als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) festgelegt (Abbildung 4). Unmittelbar östlich grenzt der Allgemeine Siedlungsbereich (Ortskern Dabringhausen) an. Die Planung widerspricht damit derzeit den Zielen der Raumordnung, da

1. gemäß Ziel 1 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt bzw. festgelegt werden dürfen.
2. gemäß Ziel 2 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment zudem nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und

festgesetzt werden. Wermelskirchen verfügt jedoch nur über den ZVB Wermelskirchen Innenstadt. Der Dabringhausener Ortskern ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen dagegen nur als Einzelhandelsentwicklungsbereich dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb dieses Entwicklungsbereichs.

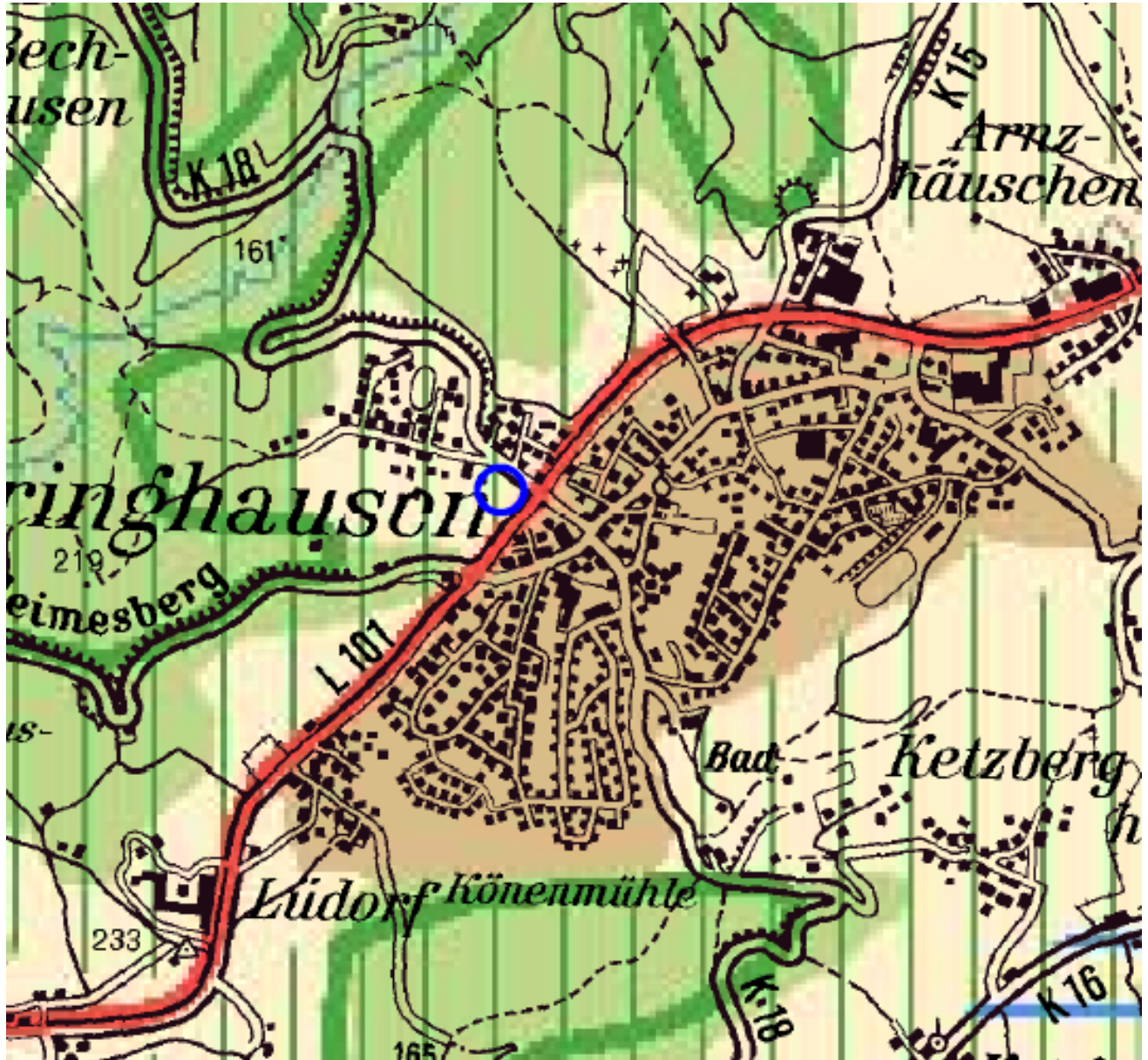


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Köln)

Zur Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz ist daher eine Änderung des Regionalplanes erforderlich. Das Plangebiet soll mit weiteren Flächen in den ASB einbezogen werden.

Änderung des Regionalplanes

Der Regionalplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. In diesem Zusammenhang fanden Gespräche mit den Städten und Gemeinden statt, um deren Entwicklungsziele abzufragen und bei der Neuaufstellung zu berücksichtigen. Bereits beim Kommunalgespräch am 28.11.2016 im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans hatte die Stadt Wermelskirchen angeregt, die überwiegend bebauten Bereiche westlich der L 101 (Asterweg etc.) sowie Arnzhäuschen als ASB darzustellen. Außerdem wurden Änderungsvorschläge zur äußeren Abgrenzung des ASB Dabringhausen unterbreitet.

Weiterhin ist die Lebensmittelversorgung in Dabringhausen zurzeit nicht sichergestellt (vgl. Kapitel 1). Ziel der Planänderung ist zum einen, den tatsächlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Dabringhausen planerisch zu sichern und demnach auch als ASB darzustellen. Zum anderen soll die langfristige Sicherstellung der Dabringhauser Bevölkerung erfolgen.

Der Allgemeine Siedlungsbereich soll im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert werden, hierbei soll auch die für den Lebensmittelmarkt vorgesehene Fläche in den ASB einbezogen werden. Es werden zwei Erweiterungsbereiche „Asterweg“ und „Arnzhäuschen“ mit einer Größe von insgesamt 32 ha ausgewiesen. Daneben werden kleinere Flächen im Süden und Osten des ASB von insgesamt 14 ha Größe zurückgenommen, die z.B. aufgrund der Topografie oder Ausweisung für den Naturschutz nicht für eine Bebauung geeignet sind. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 29.01.2018 beauftragt, bei der Bezirksregierung Köln einen Antrag auf Änderung des Regionalplans im Bereich Dabringhausen zu stellen. Über die Einleitung eines Regionalplanänderungsverfahrens entscheidet der Regionalrat. Zuvor findet seitens der Bezirksregierung eine Vor-/Umweltprüfung statt. Der Zeitplan sieht vor, dass der Regionalrat in seiner September-Sitzung über die Thematik berät.

Bezüglich der geplanten Nutzung als Einzelstandort besagt Ziel 1:

„In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.“

Die Planung entspricht derzeit noch nicht dem Ziel 1 des LEP. Allerdings läuft derzeit die Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel, unter anderem für das plangebiet einen ASB darzustellen. Nach Abschluss des Regionalplanänderungsverfahrens kann dem Ziel 1 des LEP NRW entsprochen werden.

3.2 LEP NRW

Neben den Vorgaben des Regionalplans werden auch im LEP NRW Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Diese Ziele sind verbindliche Vorgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, die nicht der Abwägung unterliegen, sondern zu beachten sind.

Ziel 1 des LEP NRW bezüglich des Einzelhandels lautet:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Die Planung entspricht derzeit noch nicht dem Ziel 1 des LEP. Allerdings läuft derzeit die Änderung des Regionalplanes mit dem Ziel, unter anderem für das plangebiet einen ASB darzustellen. Nach Abschluss des Regionalplanänderungsverfahrens kann dem Ziel 1 des LEP NRW entsprochen werden.

Ziel 2 des LEP NRW ist ebenfalls für die vorliegende Planung von Bedeutung. Ziel 2 formuliert:

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Wermelskirchen ausgewiesenen „Einzelhandelsentwicklungsbereiches Dabringhausen“. Bei dem Plangebiet handelt es sich auch nicht um einen neu geplanten zentralen Versorgungsbereich. Somit muss für die Planung der Ausnahmetatbestand geprüft werden.

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (vgl. Anlage 1 zum Nr. 6.5 des LEP NRW bzw. Wermelskirchener Liste¹).

Im Einzelhandelsentwicklungsbereich Dabringhausen (vgl. Abb. 1) sind keine ausreichend großen Freiflächen zur Realisierung eines modernen Vollsortimenters verfügbar. Als bestmögliche Alternative wurden die Flächen des Plangebietes ausgewählt. Diese ragen bis unmittelbar an den Einzelhandelsentwicklungsbereich heran.

Die Bauleitplanung dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung. Im Stadtteil sind neben einem Discounter außer Bäckereien und Metzgereien keine Lebensmittelhändler vorhanden. Derzeit besteht noch ein kleiner Vollsortimenter mit 450 qm Verkaufsfläche, der jedoch nicht mehr lange marktfähig ist. Danach müssten die Bewohner andere Stadtteile zur Deckung ihrer Versorgung aufsuchen.

Durch die Darstellung des Sondergebietes werden zentraler Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung ist gemäß des LEP NRW anzunehmen, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und gestört wird. Eine entsprechende Beeinträchtigung und Störung liegt gemäß des LEP NRW vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder bezüglich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.

Die Prüfung, ob zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist über ein Verträglichkeitsgutachten im Rahmen des weiteren Planverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten wurde im Rahmen des Verfahrens erstellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben zu keinen abwägungsrelevanten Umsatzverlagerungen zu Lasten der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche im erwarteten Einzugsgebiet führen wird².

Die übrigen Ziele des LEP NRW betreffen die Planung nicht.

¹ CIMA 2014: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wermelskirchen unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgung

² CIMA 2018: Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsorbitmenters in Dabringhausen (Stadt Wermelskirchen)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dar; weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Realisierung des geplanten Marktes erforderlich ist (vgl. Abbildung 5).

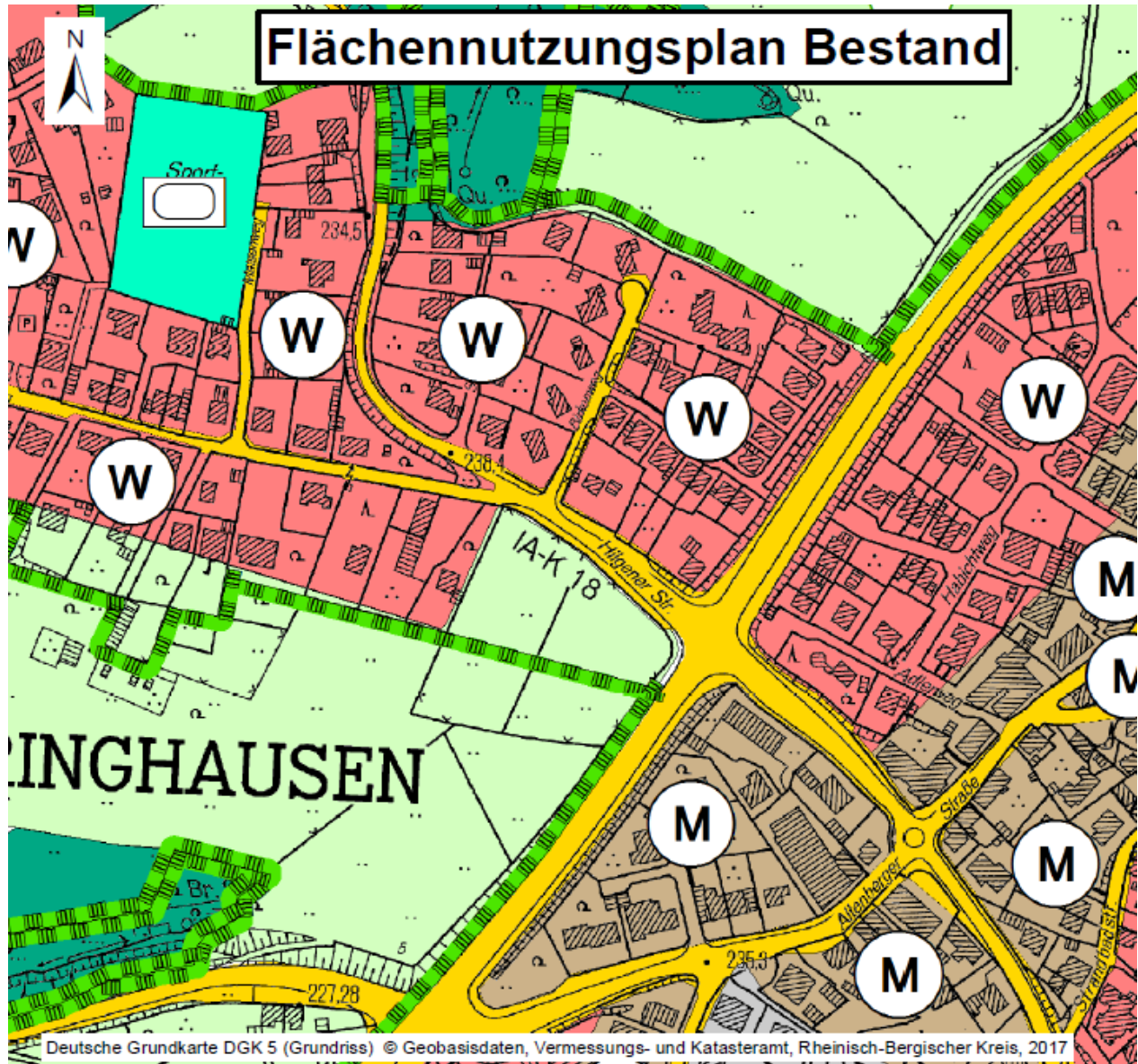


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Ein Bebauungsplan existiert für die Fläche bisher nicht. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet daher als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans für den Rheinisch-Bergischen Kreis, Landschaftsplan „Wermelskirchen“. Für den nördlichen Teil des Plangebietes trifft der Landschaftsplan keine Aussagen. Der südliche Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-04 „Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“.

Das LSG 2.2-04 besteht aus insgesamt 58 Teilflächen von insgesamt 2.539,125 ha Größe. Die Schutzgebietsausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum.

Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 u. 3 BNatSchG);
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft (§ 26 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG);
- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen wildlebender Tierarten (§ 26 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG);
- zur Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 BNatSchG);
- zur Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen und der Biotopvielfalt in einem durch Siedlungsräume sowie Land- und Forstwirtschaft vorgeprägten Landschaftsraum (§ 26 Abs.1, Ziff.1 u. 2 BNatSchG);
- zur Erhaltung und zum Schutz der gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 62 LG NRW geschützten Biotope: naturnahe Quellbereiche, naturnahe Fließgewässerbereiche (§ 26 Abs. 1; Ziff. 1 BNatSchG);
- Erhaltung eines landschaftskundlich und kulturhistorisch schutzwürdigen Steinbruchs bei Schöllerhof (§ 26 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG).

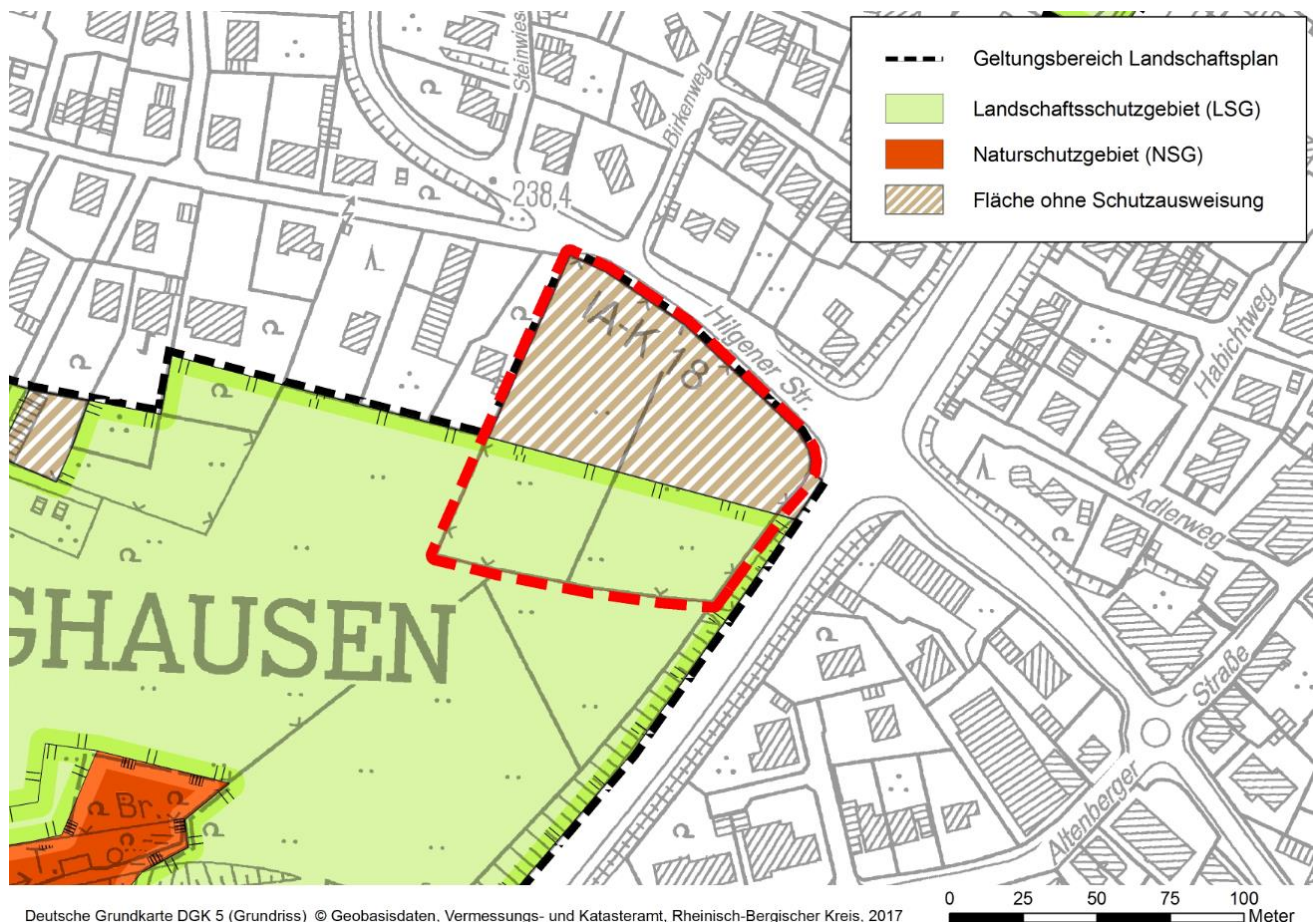


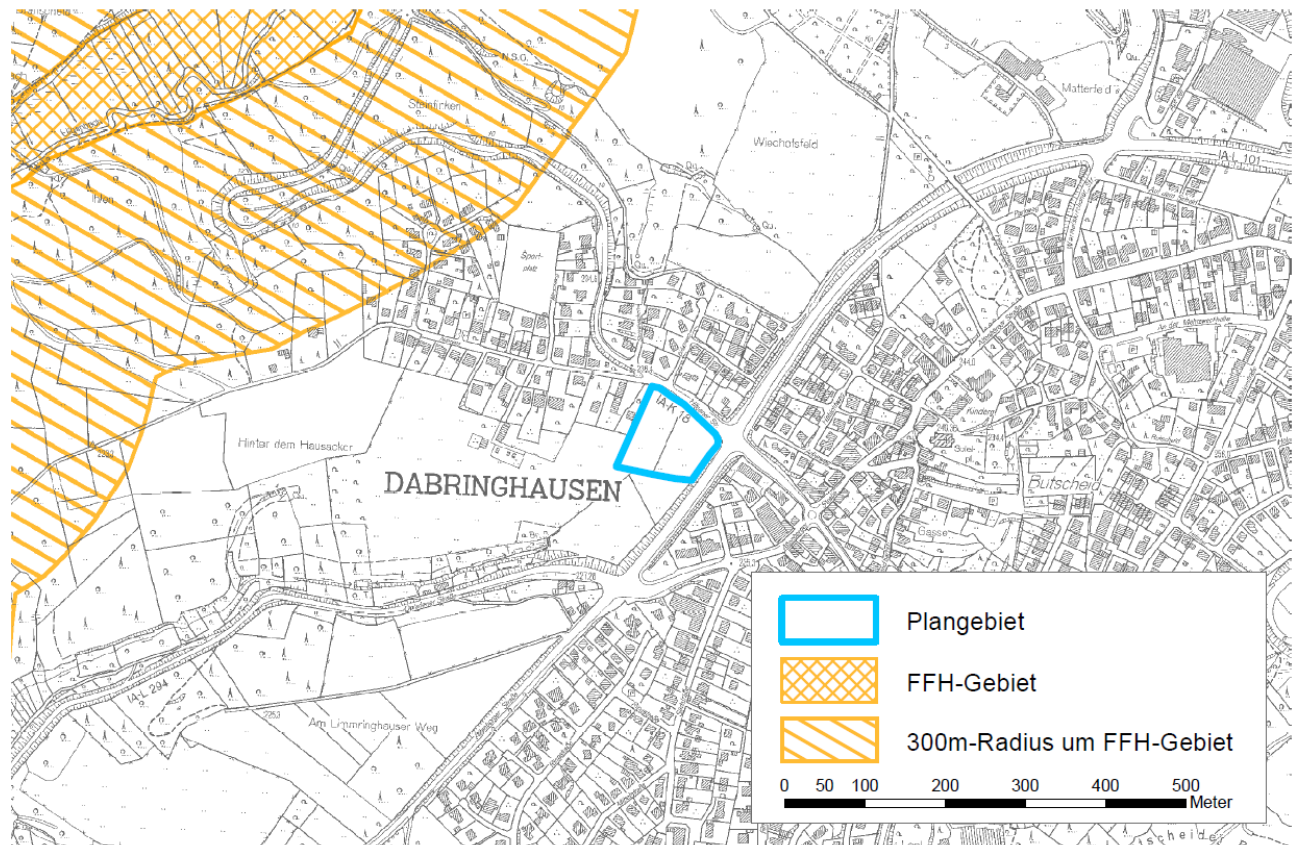
Abbildung 6: Das Plangebiet überlagernde Schutzgebiet (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zu erwarten, da der betroffene Bereich einen Ausläufer desselben darstellt, der ebenfalls aufgrund der umgebenden Strukturen (Bebauung und Verkehrswege) als vorbelastet einzustufen ist.

3.6 Natura 2000/ FFH-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Fauna-Flora-Habitat- (FFH) oder Vogelschutzgebiete gemäß den EU-Richtlinien 92/43/Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) und 79/409/EWG vor.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das **FFH-Gebiet DE-4809-301 „Dhuenn und Eifgenbach“** (kreuzschraffiert dargestellt). Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des 300-m-Radius um das FFH-Gebiet (orange schraffiert), in dem Auswirkungen gesondert zu untersuchen wären.



Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss) © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2017

Abbildung 7: Überlagerung Landschaftsplan und geplante ASB-Darstellung

4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Dabringhausen der Stadt Wermelskirchen. Es wird im Norden durch die Hilgener Straße und im Osten durch die Altenberger Straße begrenzt. Im Süden und Westen schließen Freiflächen an, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Nördlich und westlich grenzen Wohnbauflächen an.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel

Für das gesamte Plangebiet soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ dargestellt werden (vgl. Abbildung 8).

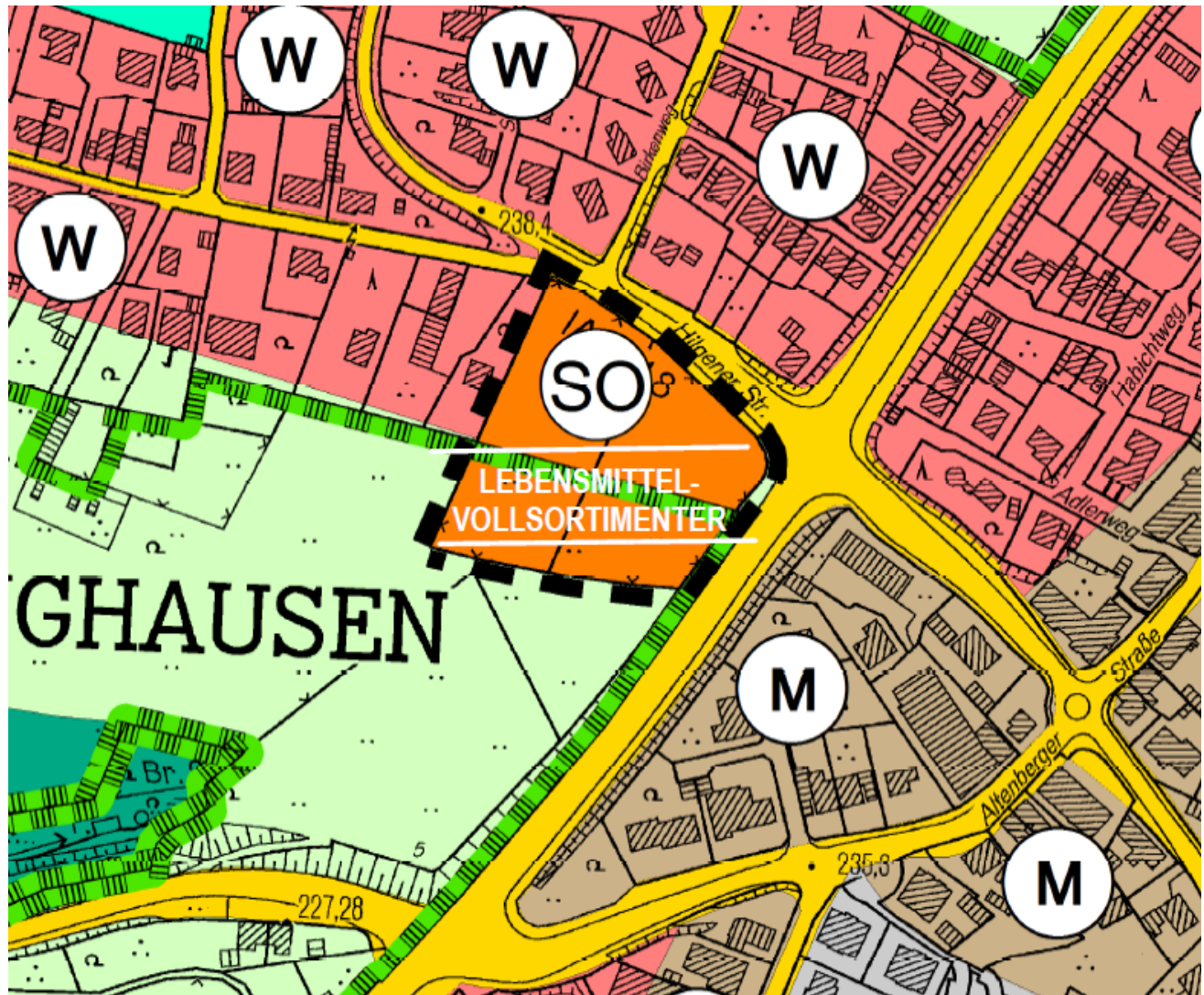


Abbildung 8: Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Wermelskirchen)

Durch die Darstellung der Zweckbestimmung wird sichergestellt, dass ein Betrieb mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, nämlich ein Lebensmittelbetrieb, angesiedelt wird. Somit können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden (vgl. Kapitel 3.2) Im nachfolgenden Bebauungsplan werden die Sortimente detailliert auch mit Ihren Verlaufsflächengrößen festgesetzt werden.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters soll über die Hilgener Straße erfolgen. Sie dient der Anbindung für den PKW- und Lieferverkehr sowie dem Fuß- und Radverkehr.

Dem Markt sind rund 118 PKW-Stellplätze zugeordnet, die Andienung erfolgt auf der der Hilgener Straße abgewandten Grundstücksseite.

Die notwendigen Radien und Schleppkurven zur Anlieferung wurden berücksichtigt, sodass ein sicherer Erschließungs- und Ladevorgang gewährleistet werden kann.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über ein Versickerungsbecken im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Auf diese Weise wird einerseits ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet und andererseits eine zusätzliche Belastung des örtlichen Kanalisationssystems vermieden.

5.3 Freiraumkonzept

Das Konzept der Freiraumgestaltung verfolgt das Ziel einer gestalterisch attraktiven Einbindung des Marktes in das Umfeld. Hierzu untergliedern grüne Inseln die Stellplatzflächen, weitere vegetationsbestandene Flächen grenzen das Plangebiet zu den umliegenden Nutzungen ab. Neben Rasenflächen ist hier Anpflanzung von Gehölzstrukturen geplant.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

6.2 Ausgleich

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich. Der erforderliche Ausgleich wird im nachfolgenden Bebauungsplan bearbeitet.

7 PLANVERFAHREN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 die Verwaltung beauftragt, an dem geplanten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters durch Ausweisung eines Sondergebiets zu prüfen.

Im ersten Schritt ist das Regionalplanänderungsverfahren einzuleiten. Der Allgemeine Siedlungsbereich soll im Rahmen des Änderungsverfahrens erweitert werden, hierbei soll das Plangebiet mit weiteren Flächen in den ASB einbezogen werden.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln können parallel zur Einleitung des Regionalplanänderungsverfahrens die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss für die 48. Flächennutzungsplanänderung müssen zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.