GEMEINDE VETTWEISS
Ortsteil Vettweiß

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zum Feststellungsbeschluss

Stand: 22. Dezember 2025

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase (Stadtplaner AKNW)

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung 3
2. Verfahrensablauf 3
3. Änderungsbereiche 4
4. Darstellungen im Regionalplan 4
5. Bewertung der Einzelhandelsentwicklung 5
6. Darstellungen im Flächennutzungsplan 6

Zu dieser Begründung gehört ein gesonderter Umweltbericht.

1. Veranlassung

Das Fachmarktzentrum der Gemeinde Vettweiß als eingeführter Handelsstandort soll nochmals erweitert werden. Durch die Erweiterungsabsicht wird der vorhandene Handelsstandort gestärkt und die Versorgung der Gemeinde Vettweiß (ca. 10.100 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz, Stand: Dezember 2023) mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs gesichert und weiter ausgebaut. Dadurch soll auch die Zentralität der Gemeinde Vettweiß stabilisiert werden, so dass die Einwohner*innen der Gemeinde Vettweiß nicht darauf angewiesen sind, außerhalb des Gemeindegebietes ihre Einkäufe für den Tages- und Wochenbedarf zu tätigen.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsabsichten ist die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich.

Diese teilt sich auf in zwei Teilgebiete. Ein Flächentausch ist erforderlich ,um an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu sein und nicht gegen Ziel 6.1-1 LEP NRW zu verstoßen, wonach die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist.

Konkret wird eine Wohnbaufläche im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Vettweiß zurückgenommen und künftig als Fläche für Acker- und Weideland dargestellt.

2. Verfahrensablauf

Für die 19. Änderung des FNP wurde zu Beginn des Verfahrens keine eigenständige frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Stattdessen erfolgte die Abwägung auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.

Anschließend wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Daraufhin wurde der Feststellungsbeschluss gefasst und die Genehmigung bei der Bezirksregierung beantragt. Diese teilte mit, dass die 19. Änderung des FNP u.a. aufgrund der fehlenden Rücknahme einer gleichwertigen Baufläche an anderer Stelle im FNP nicht genehmigungsfähig ist. Somit wurde der Antrag zurückgezogen.

Diese Fehler konnten in einem ergänzenden Verfahren geheilt werden. In diesem Zuge wurde die erste Beteiligung nach § 3 Abs 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB gewertet, weil eine weitere Beteiligung aufgrund eines geänderten Planinhalts erforderlich war. Diese Beteiligung fand vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 statt.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss und ein erneuter Offenlagebeschluss wurden am 10.07.2025 vom Rat der Gemeinde Vettweiß gefasst und anschließend das Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Tauschfläche vom 07.08.2025 bis 12.09.2025 durchgeführt.

Mit Feststellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Vettweiß vom 30.10.2025 wurde erneut die Genehmigung bei der Bezirksregierung beantragt. Hier wurde ein Fehler in der Bekanntmachung festgestellt, woraufhin keine Genehmigung erfolgen konnte. Der Antrag auf Genehmigung wurde zurückgezogen.

Es wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.12.2025 bis 26.01.2026 durchgeführt.

Im Anschluss soll der Feststellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Vettweiß am 05.02.2026 gefasst werden.

3. Änderungsbereiche

Das Plangebiet teilt sich -wie bereits erläutert- in zwei Teilgebiete auf. Der Geltungsbereich der FNP- Änderung kann der Planzeichnung entnommen werden:

Erstes Teilgebiet

Das erste Teilgebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Vettweiß. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Straße Zur Tankstelle,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch die bestehende Tankstelle und das bestehende Fachmarktzentrum.

Zweites Teilgebiet

Dieses Teilgebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Vettweiß entlang der Bahntrasse. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Bahntrasse,
- im Süden durch die Bebauung an der Straße im Kamp und
- im Westen ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen.

Die beiden Teilgebiete haben jeweils eine Fläche von ca. 0,8 ha.

4. Darstellungen im Regionalplan

Mit seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2025 S. 843) wurde der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln am 29.10.2025 rechtswirksam.

Erstes Teilgebiet

Das erste Teilgebiet liegt am Rande des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ergibt sich aus Folgendem:
Zwischenzeitlich ist der neue Regionalplan Köln mit seiner Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 29.10.2025 rechtswirksam geworden. Der ASB erfasst hiernach den gesamten Bereich der Straße „Zur Tankstelle" bis zur Kreuzung mit der K28. Dabei ist erkennbar, dass die Straße „Zur Tankstelle" nicht die absolute Grenze des ASB darstellt, denn die entsprechende Darstellung des ASB reicht über diese Straße hinaus. Zudem sind jenseits der Straße „Zur Tankstelle" einzelne Bebauungen eingezeichnet, die entweder vollständig oder jedenfalls zu weiten Teilen ebenfalls vom ASB erfasst sind.

Unabhängig davon gilt: Nach ständiger Rechtsprechung sind die Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes gebietsscharf, aber nicht parzellenscharf. Das bedeutet, dass sie unabhängig von Grundstücksgrenzen so generalisiert sind, dass die

Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel interpretierbar bleibt. Der Interpretationsspielraum kann dabei bis zu ca. 100 m (= 2 mm im Maßstab 1:50.000) betragen.

Ein solcher Spielraum ist nach der Rechtsprechung nur dann ausgeschlossen, wenn sich jenseits einer maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes aus anderen Umständen der Grenzverlauf genauer ergibt, etwa durch natürliche Gegebenheiten wie einen Flusslauf, durch vorhandene Infrastruktur oder durch eine geografische Grenze. Eine solche Situation liegt hier nicht vor, da sich die Grenze zwischen ASB und Freiraumbereich nicht an derartigen feststehenden topographischen oder sonstigen Grenzen orientiert. Auch aus den Planerläuterungen oder Aufstellungsunterlagen ergeben sich keine Einschränkungen des Interpretationsspielraums. Die Planung stellt sich vielmehr als sinnvolle und überschaubare städtebauliche Arrondierung dar, die auf die Nutzung vorhandener Infrastruktur (konkret der Straße „Zur Tankstelle") unter Berücksichtigung der dort bereits bestehenden beidseitigen Bebauung abzielt.

Hinzu kommt, dass sowohl die Darstellung der ASB-Fläche als auch die Fläche des Freiraumbereiches großflächig sind, sodass sich die Inanspruchnahme als Randkorrektur darstellt, die die Funktion und damit die raumordnerische Bedeutung der verbleibenden Flächen nicht tangiert. In diesem Kontext ist auch zu bedenken, dass das Sondergebiet mit seiner Größe von deutlich unter 2 ha liegt und auch insoweit die Grenzen des zulässigen Interpretationsspielraums gewahrt bleiben.

Zweites Teilgebiet

Dieses Teilgebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs.

5. Bewertung der Einzelhandelsentwicklung

Die nachfolgenden Aussagen fassen die Auswirkungsanalyse zur Realisierung von Einzelhandelsnutzungen in Vettweiß, An der Tankstelle des Büros GMA zusammen.

5.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im ersten Teilgebiet der FNP- Änderung sind in Bezug auf den LEP NRW folgende Anmerkungen zu treffen:

- Das Vorhaben entspricht Ziel 6.5-1, da es in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.
- Das Plangrundstück liegt gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß 2024 vom 27.06.2024 (testiert von der Bezirksregierung Köln am 05.11.2024) im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße. Dieses wurde bei der Neuabgrenzung als Potenzialfläche für geplante Einzelhandelsnutzungen mit in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Ziel 6.5-2 wird somit nach erfolgtem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes eingehalten.
- Im Hinblick auf Ziel 6.5-3 ist anzumerken, dass das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum auslöst. Durch die Ansiedlung am Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entstehen keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der Gemeinde Vettweiß und der

benachbarten Gemeinden. Vielmehr entspricht das Vorhaben dem Ziel 6.5-3, da es im zentralen Versorgungsbereich Vettweiß liegt.
- Die Grundsätze 6.5 -4 und -6 sowie die Ziele 6.5-5, 6.5-7 und 6.5-8 sind für das Vorhaben nicht von Relevanz.
- Grundsatz 6.5-9 ist hier nicht von Belang, da das vorliegende Gutachten als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.
- Das Ziel 6.5-10 ist nicht relevant, da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus der FNP-Änderung entwickelt wird.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW.

5.2 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß

Der Planstandort der projektierten Einzelhandelsnutzungen liegt laut aktueller Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß 2024 vom 27.06.2024 (testiert von der Bezirksregierung Köln am 05.11.2024) im zentralen Versorgungsbereich Gereonstraße. Innerhalb dessen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von klein- und großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie zentrenrelevanten (Kern-) Sortimenten grundsätzlich darstellbar.

Durch das Vorhaben wird der Einzelhandel in der Gemeinde Vettweiß weiterhin auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt, was für die gegebene Siedlungsstruktur mit den dispers gelegenen Ortsteilen günstig ist (u. a. Vermeidung von Verkehren). Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Vettweiß.

5.3 Verträglichkeit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe am Standort An der Tankstelle in Vettweiß bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 3.650 qm keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

6. Darstellungen im Flächennutzungsplan

6.1 Bestand

<u>Erstes Teilgebiet</u>

Der wirksame FNP der Gemeinde Vettweiß stellt für dieses Teilbereich eine kleinere Fläche am nördlichen Rand des Teilgebietes als Grünfläche, den Rest als gemischte Baufläche und als Fläche für Acker- und Weideland dar.

Das Teilgebiet befindet sich nicht innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 (5c) BImSchG bezogen auf den Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG der Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft eG.

<u>Zweites Teilgebiet</u>

Es ist momentan im FNP als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung dargestellt.

Das Teilgebiet befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 (5c) BImSchG bezogen auf den Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG der o.g. Firma.

6.2 Planung

Erstes Teilgebiet

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Fachmarktzentrums im ersten Teilgebiet wird ein Sondergebiet „groß- und kleinflächiger Einzelhandel“ (SO1) für Lebensmitteldiscounter, Multisortimenter/Nonfood- Discounter, Zoofachmarkt, Schuhfachmarkt) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt 3.650 qm dargestellt, um eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung gemäß dem erstellten Einzelhandelsgutachten für das Vorhaben zu sichern. Dabei sind sowohl klein- als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Vettweiß zulässig. Großflächig sind jedoch nur der Lebensmitteldiscounter und der Multisortimenter/Nonfood- Discounter.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zur Tankstelle, die an die K38 anbindet. Es wurde sowohl die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K38/Zur Tankstelle als auch die Leistungsfähigkeit des Knotens L33/K38 verkehrlich auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung und einer Ermittlung der neuen Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet gutachterlich untersucht. Die Berechnungen des Gutachters haben ergeben, dass der Knoten K28/Zur Tankstelle sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze mit einer Qualitätsstufe B leistungsfähig ist und auch bleibt. Am Knoten L33/K28 hat sich ergeben, dass die geplanten Bauvorhaben allein keine Leistungsfähigkeitsprobleme auslösen. Die Leistungsfähigkeit bleibt bei der Qualitätsstufe D.

Es wurde des Weiteren ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischwassersystem in der Gereonstraße angeschlossen. Das bestehende, oberirdische Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser wird durch ein unterirdisches Becken im Sondergebiet ersetzt. Das vorhandene Volumen wird entsprechend des höheren Versiegelungsgrades erweitert. Das dort gepufferte Niederschlagswasser wird gedrosselt dem Vorfluter in der Gereonstraße zugeleitet.

Das Beteiligungsverfahren hat darüber hinaus keine Anhaltspunkte ergeben, dass die technische Erschließung des Plangebietes mit allen Medien nicht möglich ist.

Zweites Teilgebiet

Dort wird eine Fläche für Acker- und Weideland dargestellt.

Durch die Rücknahme der Bebauungsmöglichkeiten wird der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in Bezug auf schwere Unfälle in Betriebsbereichen in besonderem Maße berücksichtigt.

Aufgestellt:

Köln, den 22.12.2025
H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Gez. Stefan Haase