

STADT BORNHEIM

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Sechtem

1. Lage des Änderungsbereiches

Der Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Ortschaft Sechtem, östlich der Bahnhofstraße und südlich der Erfurter Straße, über die das Gebiet auch erschlossen wird.

Es handelt sich um eine Freifläche am östlichen Ortsrand von Sechtem, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt wird bzw. mit einer Sonderkultur mit Weihnachtsbäumen belegt ist.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim (Stand 13.04.2011) stellt für die Plangebietsfläche südlich der Erfurter Straße Gemischte Bauflächen (M) dar.

Ein Bebauungsplan für das Änderungsgebiet ist derzeit nicht vorhanden. Es liegt jedoch innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes Se 21, welcher sich parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindet.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund einer gewünschten Standortverschiebung für den schon vorhandenen großflächigen Vollversorger in Sechtem. Dieser verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 1.020qm.

Bei einer Betrachtung der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf Ortsteil- bzw. Stadtbereichsebene zeigt sich, dass sich die Angebote vor allem auf Bornheim und Roisdorf konzentrieren. Für den Ortsteil Sechtem dagegen ist jetzt schon ein Angebotsdefizit festzustellen. Vor dem Hintergrund der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung im Sechtem-Ost ergibt sich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel das Handlungserfordernis, das Nahversorgungsangebot im Raum Sechtem auszubauen.

Entsprechend beabsichtigt die Rewe-Group, ihren in Bornheim-Sechtem vorhandenen Einzelhandelsstandort in die Nähe des Nahversorgungsbereiches Wilmuthstraße zu verlagern und gleichzeitig die Verkaufsflächen im Rewe-Lebensmittelmarkt gegenüber dem Ist-Zustand zu erhöhen.

Diese Maßnahme trägt zur Stabilisierung der wohnortnahen Versorgung in Sechtem bei und berücksichtigt des Weiteren den Wandel des „normalen“ Vollversorgers hin zum „Erlebnissupermarkt“ mit Spezialisierung auf Bio und regionalen Produkten.

Beabsichtigt ist die Verlagerung des vorhandenen Rewe-Lebensmittelmarktes mit derzeit 1.020 qm VKF durch Neubau eines Rewe-Lebensmittelmarktes mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsflächen auf 1.700 qm VKF, davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente. In der Vorkassenzonen sollen wieder die bereits ansässigen Betriebe (Bäckerei, Lotto-Toto, Blumen) untergebracht werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Se 21 beabsichtigte Sondergebietsnutzung ist jedoch aufgrund der aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zulässig, so dass eine Darstellung des Plangebiets als Sondergebietsfläche (SO) erforderlich ist.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan - LEP NRW

Mit der Veröffentlichung der Rechtsverordnung ist der Landesentwicklungsplan LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind damit die landesplanerischen Zielvorgaben in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten.

Diese sind im Hinblick auf das Planvorhaben:

- Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot
- Ziel 8: Einzelhandelsagglomeration

Bezüglich des Abgleichs dieser Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben siehe unter Pkt. 5 – Projektvorprüfung.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis, Stand 2006, stellt für Sechtem einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Ergänzung der überbaubaren Flächen im Osten der Ortschaft Sechtem wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Bezirksregierung abgestimmt und durch diese genehmigt.

Landesplanerische Abstimmung

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG vom 29.01.2013) bei der Bezirksregierung Köln erforderlich, um eine Bestätigung zu erhalten, dass der Planung keine Bedenken der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

4.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept¹ für die Stadt Bornheim

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2011 sind neben dem Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) zwei Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Ergänzungsstandorte u.a. in Waldorf, Kardorf, Walberberg, Sechtem, Am Hellenkreuz und in Roisdorf benannt, die in der Flächengemeinde die wohnungsnaher Versorgung sicherstellen sollen. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in Sechtem und Waldorf zu. Mit Bezug auf §24a (5) LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.

Neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vorgesehen.

5. Projektvorprüfung

In einer ersten Bearbeitungsstufe wurde durch eine Projektvorprüfung ermittelt, ob das beabsichtigte Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und den sonstigen genehmigungsrelevanten Vorgaben übereinstimmt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Projektprüfung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden.

¹ Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011

5.1 Umsatz-Kaufkraft-Relation im Verflechtungsraum

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren auf der Ebene der Gesamtstadt insgesamt bei rd. 89%.

Für den Siedlungsraum Sechtem wurde im Rahmen der Untersuchungen zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein Zentralitätswert von 30% und damit ein deutliches Angebotsdefizit ermittelt. Eine Erweiterung bzw. Anpassung des Nahversorgers an aktuelle Standards und Erwartungen der Kunden ist daher dringend geboten.

Beim Untersuchungsstandort handelt es sich um die Verlagerung des vorhandenen Nahversorgungsunternehmens für den Siedlungsraum Sechtem mit zukünftig ca. 5.900 Einwohnern, für den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes eine Stärkung empfohlen wird, da er wichtiger Bestandteil der wohnungsnahe Versorgung ist. Das Standortumfeld (Willmuthstraße) weist ergänzende Versorgungseinrichtungen auf.

5.2 Ergebnisse des Abgleichs der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem beabsichtigten Vorhaben:

- zu Ziel 1: Sechtem ist gemäß Regionalplan allgemeiner Siedlungsbereich, das Plangebiet ist im FNP als Mischgebiet dargestellt. Der Standort entspricht somit den Vorgaben.
- zu Ziel 2: Der Standort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Insoweit ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmittelhandel anzuwenden ist:
Die geplante Verlagerung ist als eine Sicherung der Nahversorgung im Siedlungsraum Sechtem zu bewerten. Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche (Merten und Bornheim-Roisdorf) befinden sich in 4–6 km Entfernung, so dass diese die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich Sechtem nicht gewährleisten können. Der Rewe-Markt füllt unter räumlichen Aspekten eine Lücke im Standortnetz der städtischen Nahversorgung. Auch ist die geplante Dimensionierung des Marktes bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotential im zugeordneten Verflechtungsbereich als maßstabsgerecht zu bewerten.
- zu Ziel 3: Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer detaillierten vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse bewertet.
- zu Ziel 8: Mit der Erweiterung und Verlagerung des ortsansässigen Supermarktes würde keine Einzelhandelsagglomeration am Planstandort geschaffen, so dass mit der Planung diesem Ziel der Landesplanung nicht widersprochen wird.

5.3 Fazit der Projektvorprüfung:

- Es handelt sich um einen neuen, verlagerten Nahversorgungsstandort, der aufgrund der topografischen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen den Siedlungsraum Sechtem versorgt.
- Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche Merten (Nahversorgungszentrum) und Bornheim-Roisdorf (Hauptzentrum) können aufgrund der großen räumlichen Entfernung von 3 – 4 km keine wohnungsnahe Versorgung für diesen Siedlungsraum übernehmen.
- Im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Knotenpunkt und den ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor allem entlang der Willmuthstraße bestehen eingeführte Wegebeziehungen und Verbundeffekte mit anderen Nutzungen.
- Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden bestehenden und noch zu entwickelnden Wohngebieten.
- Die projektierte Erweiterung der Verkaufsfläche stellt eine marktübliche Größe für einen Lebensmittelvollversorger dar, so dass ein modernes Sortiment- und Flächenkonzept realisiert werden kann, das der Sicherung einer auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquaten wohnungsnahen Versorgung dient.
- Schon unter Berücksichtigung des 2011 ermittelten Einwohner- bzw. Kaufkraftpotentials im Verflechtungsraum (ca. 5.200 Einwohner / ca. 12,7 Mio. € nahversorgungsrelevanten Kaufkraft / ca. 3,8 Mio. € nahversorgungsrelevanten Umsatz) ist die projektierte Dimensionierung von ca. 1.700 m² Verkaufsfläche als bedarfsgerecht zu bewerten. Die

Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich wird unter Berücksichtigung der steigenden Bevölkerungszahlen durch Umsetzung der Neubebauung im Osten von Sechtem im Rahmen des weiteren Verfahrens noch explizit ermittelt.

- Die städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in anderen Stadtteilen und in den Nachbarkommunen bleibt einer ergänzenden Auswirkungsanalyse vorbehalten. In dieser Untersuchung wird insbesondere geprüft, ob bei Realisierung des beabsichtigten Vorhabens mit maximal 1.700 m² VKF negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

6. Inhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Darstellung einer Sondergebietsfläche (SO – Einzelhandel) zum Inhalt, mit folgender textlichen Ergänzung:

Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Getränken bis maximal 1.700 m² VKF (inklusive maximal 10 % zentrenrelevante Randsortimente)

7. Auswirkungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkung

Das dargestellte Sondergebiet (SO – Einzelhandel) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim² u.a. aufgeführten Leitzielen:

- neben den beiden Nahversorgungszentren (Merten und Hersel) sind nahversorgungsbezogene Ergänzungsstandort vorgesehen,
- neben der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch eine Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte vorgesehen.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Sechtem bzw. im Sechtemer Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort führt insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in Sechtem wohnenden Menschen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel") werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 im Ortsteil Sechtem durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht, als Teil der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann aufgrund der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchung im Zuge der Rahmenplanung Sechtem Ost (Büro für Faunistik und Freilandforschung Trasberger, Troisdorf) aus dem Jahr 2013 ausgeschlossen werden. Untersucht wurde unter anderem das Vorkommen von Zauneidechsen, Kreuz- und Wechselkröten, Fledermäusen, Nachtfaltern und verschiedener Vogelarten. Unzulässige Beeinträchtigungen streng geschützter Arten entstehen durch die Planung des Sondergebietes nicht, da es sich um eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche handelt, auf der keine geschützten Arten angetroffen wurden.

² Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Fortschreibung 2011