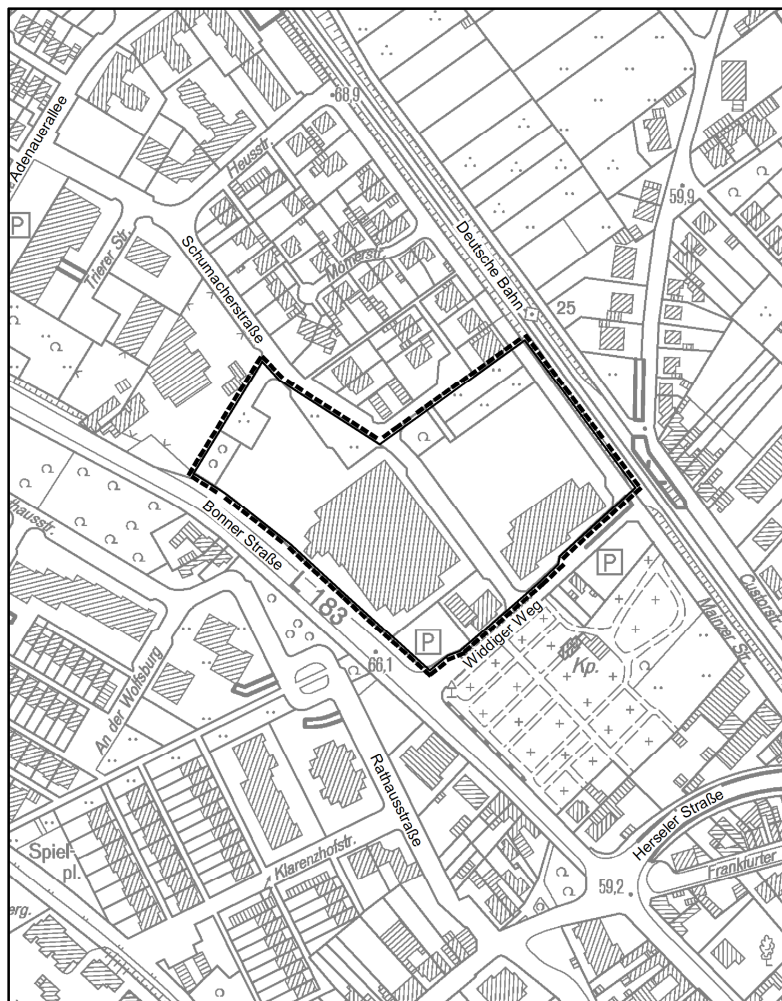


12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Roisdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



1. Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt zwischen Bonner Straße, Widdiger Weg, Bahntrasse der Deutschen Bahn und Siegburger Str. / Schumacherstraße.

2. Anlass der Planung

Für das Plangebiet wurde in den Jahren 2010 bis 2014 ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Ro 17) nach § 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan am 25.06.2014 berichtigt.

Inhalt des Bebauungsplans war die Festsetzung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum. Für das Einkaufszentrum wurden zulässige Kernsortimente festgesetzt und jeweils bis zu maximalen Verkaufsflächen zugelassen. Der Bebauungsplan wurde am 27.03.2014 durch den Rat der Stadt Bornheim beschlossen und am 25.06.2014 bekannt gemacht. Gegen den Bebauungsplan wurde eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster geführt. Das OVG entschied am 04.04.2017, dass der Bebauungsplan unwirksam ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans ebenfalls damit nicht wirksam ist.

Im Wesentlichen hat das OVG die Wahl des beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für fehlerhaft gehalten, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen (Straßenverkehrslärm an der Bonner Straße) vorliegen. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden nicht in Frage gestellt.

Der vorher eingereichte Bauantrag für den Neubau und die Erweiterung des Einkaufszentrums wurde auf der Grundlage des zu der Zeit noch geltenden Bebauungsplanes Ro 17 am 15.03.2016 positiv beschieden; diese Baugenehmigung hat weiterhin Bestand. Der erste Bauabschnitt des Einkaufszentrums an der Bonner Straße wurde bereits gebaut.

Am 13.07.2017 hat der Rat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Neuauflistung des Bebauungsplans Ro 17 beschlossen. Mit ihr und der Neuauflistung des Bebauungsplanes Ro 17 sollen die Mängel beseitigt werden und Planrecht für das Einkaufszentrum geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt dargestellt und wird derzeit durch Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen genutzt.

Nach derzeitigem Planungsrecht sind innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 Verkaufsflächen von insgesamt ca. 11.000 m² im Mischgebiet und Kerngebiet möglich.

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des alten Bebauungsplanverfahrens Ro 17 korrigiert. Das war möglich, weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Für dieses erneute Verfahren wird davon ausgegangen, dass diese Korrektur keinen Bestand hat, da das Verfahren nach § 13a BauGB als fehlerhaft bewertet wurde. Deshalb wird parallel zum neuen Bebauungsplanverfahren Ro 17 auch der Flächennutzungsplan geändert von gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen Einkaufszentrum.

4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand der Fortschreibung 2011, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Rewe-Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmittel-discounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Projektvorprüfung:

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung wird nicht gesehen, da bereits heute eine Verkaufsfläche von ca. 11.000 m² zulässig ist und die Fläche im Hauptversorgungszentrum des Flächennutzungsplans liegt. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist hier Zielsetzung und entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim. Mit der 12. Flächennutzungsplanänderung soll eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Handel „Einkaufszentrum, maximale Verkaufsfläche 13.500 m²“ dargestellt werden. Es wurde eine Auswirkungsanalyse für den alten Bebauungsplan Ro 17 erstellt, welche nachwies, dass mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen die sortimentsbezogene Kaufkraft der Stadt Bornheim nicht überschritten wird (BBE Handelsberatung GmbH, Mai 2012). Diese wurde 2013 fortgeschrieben (BBE Handelsberatung GmbH, Februar 2013). Das Einzugsgebiets wurde kleinräumiger zониert, es wurden redaktionelle Ergänzungen zu den Auswirkungen des Vorhaben auf einzelne Standortlagen (u. a. in der Nachbargemeinde Alfter) und eine Neuberechnung der Auswirkungen im Bereich Drogeriewaren nach Aufgabe der Schlecker-Märkte in Bornheim und den Nachbarkommunen gemacht mit dem Ergebnis, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und den Nachbarkommunen nicht durch das Planvorhaben wesentlich beeinträchtigt werden.

Da nun mehr als 4 Jahre vergangen sind in denen sich die Ausgangssituation weiter verändert hat, wird für die neuen Verfahren für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuaufrstellung des Bebauungsplan Ro 17 bis zur Offenlage der Planung eine erneute Auswirkungsanalyse erstellt.

Es werden weiterhin keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan soll von gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen Einkaufszentrum (mit max. 13.500 m² Verkaufsgfläche) geändert werden, um so die Voraussetzung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen.

Die geplante Sortiments- und Nutzungsstruktur orientiert sich an den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt.

Die bisher im Ro 17 festgesetzte zulässige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² wird durch das neue Verfahren nicht vergrößert.

Der größte Anteil der neu entstehenden Verkaufsflächen soll auf die Ansiedlung großflächiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente entfallen. Lediglich ein geringer Anteil der Verkaufsflächen soll auf kleinere Geschäftseinheiten mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie auf Dienstleistungseinrichtungen entfallen, um eine Konkurrenzsituation zur Einzelhandelsstruktur der Königstraße zu vermeiden.

Die 12. Änderung entspricht inhaltlich der nicht mehr wirksamen 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

6. Umweltauswirkungen

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben (Sondergebiet "Einkaufszentrum") werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 17 durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht, als Teil der Begründung dargestellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten.

Schutzgut Mensch

Der vorhandene Kundenverkehr auf der Schumacher Straße entfällt durch die Planung langfristig vollständig. Dies führt zu einer erheblichen Lärmreduktion für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Der Anlieferverkehr auf der Schumacher Straße ist weiterhin zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung werden alle vom Vorhaben ausgehenden möglichen Lärmimmissionen berücksichtigt. Aus dem Ergebnis der bisherigen Untersuchung geht hervor, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht heraus zulässig ist. Die fachgutachterlich empfohlenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA Lärm für die benachbarten Wohn- und Mischbauflächen wird gewährleistet. Mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Bonner Straße im Umfeld des Standortes teilweise überschritten. Daher sind weitergehende Lärmschutzmaßnahmen z.B. an den Gebäuden und/oder im Straßenraum vorzusehen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das auf dem benachbarten Grundstück am Widdiger Weg befindliche Baudenkmal Friedhof Roisdorf wird nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebiets sind nahezu vollständig versiegelt. Es sind derzeit keine Vorkommen von besonders geschützten oder streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bekannt. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem alten Bebauungsplanverfahren Ro 17 wird überprüft.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die geplante Überbauung wird zum größten Teil auf den bereits versiegelten Flächen realisiert. Eingriffe in besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorgesehen. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan Ro 17 berücksichtigt, um negative Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität zu vermeiden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.