STADT BORNHEIM

Begründung
zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten

1. Bereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der 1. Ergänzung betrifft die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellte und vom Rat der Stadt Bornheim u.a. beschlossene Sonderbaufläche H 4, im östlichen Bereich der Ortschaft Merten.
Er wird begrenzt durch eine Parallele von rd. 70 m zur Landesstraße 183, einer Parallelen von rd. 80 m zur Beethovenstraße, einer Parallelen von rd. 60 m zur Mozartstraße und einer Parallelen von rd. 120 m zur Kreuzstraße und hat eine Flächengröße von 1,9 ha.
In der Örtlichkeit handelt sich um eine als Obstplantage genutzte landwirtschaftliche Fläche im Innenbereich der vor genannten vier umgebenden Straßen.

Eine zukünftige Anbindung dieser Sonderbaufläche ist von der Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße) aus vorgesehen.
Zudem ist eine fußläufige Anbindung sowohl von der Beethovenstraße (von Süden) als auch von der Kreuzstraße (von Norden) aus vorgesehen.

2. Anlass des Ergänzungsverfahrens

Der am 09.12.2010 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossene Flächennutzungsplan wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.
Von dieser Genehmigung ausgenommen wurden eine Wohnbaufläche in Brenig sowie die zur Ergänzung anstehende Sondergebietsfläche SO H 4 in Merten.
Die Sondergebietsfläche in Merten wurde von Seiten der Bezirksregierung Köln aus der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für die Merten SO H 4 "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel" hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe zu oberflächlich sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.

Die Begründung für die Ablehnung der Sondergebietsfläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sondergebietsfläche an dieser Stelle wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt.
Dies entspricht auch der Aussage aus der landesplanerischen Abstimmung nach § 32 Landesplanungsgesetz von 2009, in welcher die Darstellung der Sondergebietsfläche in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt wurde.

Die Stadt Bornheim führt daher parallel, neben dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 (der u.a. dieses Sondergebiet beinhaltet), ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch. Hierdurch wird die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen ergänzt.

3. Verfahrensablauf

Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, der Genehmigung gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplanes beizutreten und gleichzeitig empfohlen, für den nicht genehmigten Bereich ein Ergänzungsverfahren (1. Ergänzung des FNP) durchzuführen.

Mit der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans werden die fehlenden Angaben zu den maximalen Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente dargestellt.

Da durch ein Sondergebiet dieser Größenordnung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die 1. Ergänzung im Verfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt, bei dem grundsätzlich eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3(2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) erforderlich wären.

Die 1. Ergänzung erfolgt gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte". Der bei diesem Parallelverfahren in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Me 15.2 enthält bereits einen Umweltbericht, u.a. mit einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme.

Zudem wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, welcher seit dem 15.06.2011 rechtswirksam ist, im Jahre 2009 eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan) erarbeitet.

Insofern wird bei der vorliegenden 1. Ergänzung des Flächenutzungsplanes auf einen eigenen Umweltbericht verzichtet, da sich gegenüber den beiden vorherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.
Dies entspricht der "Abschichtungsregelung" im § 2 (4) Satz 5 BauGB, wonach sich die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzlich oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken soll.

Da die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowohl im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Me 15 in der Ortschaft Merten bereits thematisiert wurden, besteht keine Notwendigkeit einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

4. Landesplanerische Abstimmung

Für die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG vom 08. April 2010) bei der Bezirksregierung Köln nicht erforderlich, da wie bereits vor erwähnt, die Darstellung der Sondergebietsfläche in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bereits bestätigt wurde.

5. Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO H 4) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters bzw. parallel zur Landesstraße 183 als Mischbaufläche (M) dargestellt. Städtebauliches Ziel dieser Darstellungen im Flächenutzungsplan war die nächstmögliche Positionierung des dort beabsichtigten Nahversorgungsstandortes an den Ortskern von Merten. Siehe hierzu im nachfolgenden den Flächennutzungsplanausschnitt:

Flächennutzungsplanausschnitt, im Bereich der Ortschaft Merten

6. Ziel und Inhalt der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes hat die Berücksichtigung die vg. Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Köln zum Ziel und beinhaltet, unter Beibehaltung der dargestellten Sondergebietsfläche SO H 4, folgende ergänzende textliche Darstellungen:

Einzelhandel mit maximal 4.400 m² Verkaufsfläche (VK), darin enthalten:

- **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis max. 3.000 m² VK (incl. Randsortimente)**
- **nicht großflächiger Einzelhandel mit sonstigen (einschließlich zentrenrelevanten) Sortimenten bis maximal 1.400 m² VK.**

7. Auswirkungen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkung

Das dargestellte Sondergebiet (SO H 4) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim aufgeführten Leitzielen, u.a.:

- Förderung der Ortsmitte von Merten als Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug

Dabei wird die Entwicklungsfläche (= jetziges Ergänzungsgebiet) als am besten geeignet bezeichnet, die angestrebte Funktion eines Ergänzungsstandortes im "Zentralen Versorgungsbereich" Merten zu übernehmen.

Mit der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Merten bzw. im Mertener Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.
Die Realisierung entsprechender Einzelhandelsvorhaben in diesem Bereich führt insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die in Merten und in den nahe gelegen Ortschaften wohnenden Menschen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Wie bereits vor beschrieben wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan) erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt sind.

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte") sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2, im Ortsteil Merten, durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Me 15.2 dargestellt.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.
Die Planumsetzung scheitert auch nicht an artenschutzrechtlichen Hindernissen.

7.3 Tragfähigkeit

Ausgangslage

Die Auswirkungsanalyse[1] beinhaltet insbesondere die Prüfung, ob bei Realisierung des vorgesehenen, modifizierten Sortimentskonzeptes, mit maximal 4.400 m² VKF, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.

[1] Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Merten, in der Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ist die Gesamtumsatzleistung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung im relevanten Verflechtungsbereich übersteigt.

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

Standortseitige Aspekte

Der Projektstandort ist dem im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Stand Februar 2009) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten zugeordnet. Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche an der Nordseite der Beethovenstraße. Im Osten schließt die Verkaufsstätte der Direktvermarktung Schmitz-Hübsch (Obst und Gemüse) an.
Der Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landstraße 183. Sie stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen der Stadt Bornheim und der Stadt Brühl dar und bindet Merten an die Ortschaften Walberberg, Waldorf, Dersdorf und Bornheim an. Damit ist u.a. eine gute verkehrliche Erschließung für motorisierte Kunden gegeben. Im Rahmenplan sind fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte dargestellt, die innerhalb des Plangebietes des BP Me 15.2 berücksichtigt werden. Zeitgleich mit der Realisierung des Sondergebietes wird ein Fußweg zur Beethovenstraße hergestellt.

Zu den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten zählt der Rewe-Supermarkt (ca. 600 qm) an der Kirchstraße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebote durch einen Getränkemarkt, einen Schreibwarenhandel (Verlagerung in den Nahversorgungs-standort beabsichtigt), eine Bäckerei, zwei Blumengeschäfte, eine Apotheke, eine Foto-Drogerie und einen Computerhandel. Großflächige Lebensmittelbetriebe sind nicht ansässig.
Die nächstgelegenen Versorgungszentren bilden das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (rd. 5 km), das Nahversorgungszentrum Hersel (9 km), die Brühler Innenstadt (6 km), die Innenstadt von Wesseling und der Ortskern von Swisttal-Heimerzheim (9 km).

Versorgungssituation in Merten

Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten sind die Ortschaft Merten (5.460 Einwohner) und Rösberg (1.460 Einwohner) funktional zugeordnet. In diesem als Nahbereich (= Verflechtungs-bereich) definierten Versorgungsraum leben derzeit rd. 6.920 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf und Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst das Bevölkerungs-potential von rd. 13.260 Einwohnern. Insgesamt wird das Planvorhaben eine Teilversorgungs-funktion für rd. 20.180 Einwohner übernehmen.

Die Verkaufsflächen der im NVZ Merten ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren) summieren sich auf knapp 1.000 m². In den projektrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet.

Tragfähigkeit des Planvorhabens

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich ist zunächst eine Umsatzprognose erforderlich.
Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wäre nach der Prognose des Gutachters im Realisierungsfall von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 15,5 Mio. € auszugehen.

Kaufkraftpotential

Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Merten zugeordnet, das in erster Linie Versorgungsfunktion für die Ortschaften Merten (ca. 5.460 Einwohner) und Rösberg (ca. 1.460 Einwohner) übernimmt. Somit leben im Verflechtungsbereich (Kerneinzugsgebiet) insgesamt 6.920 Einwohner.
Die BBE Marktforschung weist für die Stadt Bornheim insgesamt eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 5.737 € aus. Unter Berücksichtigung der im Planvorhaben vorgesehenen Warensortimente (ohne Aktionswaren des Lebensmittel-Discounters) ergibt sich ein Kaufkraftpotential von rd. 3.109 €. Das im Verflechtungsbereich vorhandene projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt somit insgesamt 21,5 Mio. €.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2).
Im Zuge der Tragfähigkeitsanalyse gemäß § 24 a LEPro ist der prognostizierte Zielumsatz in den einzelnen Warengruppen mit den zur Verfügung stehenden Nachfragevolumina im zugeordneten Verflechtungsbereich ins Verhältnis zu setzen. Um das landesplanerische Kongruenzkriterium zu erfüllen, darf der Zielumsatz das im Verflechtungsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential weder insgesamt noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen.
Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 13,7 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Merten/Rösberg von 21,5 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 65% der relevanten Kaufkraft ausmacht.
Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Auswirkungen des Planvorhabens

Auf Grund guter verkehrlicher Erreichbarkeit wird das Planvorhaben eine hohe Kaufkraftabschöpfung in den Ortschaften Merten und Rösberg (Kerneinzugsgebiet mit rd. 6.920 EW) erreichen.
Für die angrenzenden Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem (erweitertes Einzugsgebiet mit rd. 13.260 EW) entsteht eine attraktive Versorgungsalternative, die in kürzerer oder aber vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden kann.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt insgesamt 62,7 Mio. €, davon im Kerneinzugsgebiet rd. 21,5 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 41,2 Mio. €.
Von dem in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotential (rd. 62,7 Mio. €) kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 20 % binden. Im zugewiesenen Nahbereich (Merten und Rösberg) ergibt sich ein Marktanteil von rd. 29 % und im erweiterten Einzugsgebiet von rd. 15 %.
Das Planvorhaben wird somit knapp die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Merten (Kerneinzugsgebiet) erzielen, so dass die geplanten SB- und Fachmärkte der im Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion entsprechen. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens (ca. 10,8 Mio. €) liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), so dass das Planvorhaben grundsätzlich der vorgesehenen Zentrenfunktion als Ergänzungsstandort für die wohnungsnahe Grundversorgung entspricht. Hinsichtlich der Versorgungsreichweite ist festzuhalten, dass das Vorhaben rd. 45 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem tätigt und dabei rd. 15 % der dort verfügbaren Kaufkraft abschöpfen wird. Damit kann das Planvorhaben wichtige ergänzende

Nahversorgungsfunktionen für die im nordwestlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.

Bezogen auf die benachbarten Städte und Gemeinden wird das Planvorhaben nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftabschöpfung erreichen, da die Kunden aus Brühl, Wesseling, Swisttal und Weilerswist überwiegend vergleichbare Angebote in größerer Nähe vorfinden.

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort Bornheim-Merten ist innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, eine Bekleidungsmarktes, eines Schuhfachmarktes, eines Schreibwarenshops sowie eines weiteren Einzelhandelsshop projektiert.
- Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde das Planareal als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung in Merten empfohlen.
- Die Stadt Bornheim weist in den Vorgebirgsortschaften in den geplanten Sortimenten Angebotsdefizite auf, so dass mit der Ansiedlung eine Verbesserung der Versorgung im Untersuchungsraum einhergehen wird.
- Das Einzugsgebiet der Planvorhaben wird über den Nahbereich Merten/Rösberg hinausreichen und die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem umfassen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 20.200 Einwohner. Darüber hinaus sind Streuumsätze zu berücksichtigen.
- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Brühl-Innenstadt. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet Am Hellenkreuz einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Fachmarktangebote dar. Die wohnungsnahe Versorgung wird insbesondere durch Lebensmittel- und Getränkemärkte in Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf und Sechtem ergänzt.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Angebotskonzentration im Untersuchungsraum insbesondere die Fachmärkte am Standort Hellenkreuz und am Toom-Standort sowie der Lidl-Markt in Kardorf deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielen, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens auf ein durchschnittliches Niveau reduziert werden.
  Dabei können negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um großflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Merten empfohlen wird.