Regionalplan

für den Regierungsbezirk Köln
Teilabschnitt
Region Bonn / Rhein-Sieg

… Planänderung

Umwandlung Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) in der Stadt Bornheim

Stand: März 2013

REGIONALPLAN
für den Regierungsbezirk Köln

Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg

… Planänderung **Stand: März 2013**

Umwandlung Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) in der Stadt Bornheim

INHALT

---

1. Einführung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg wurde mit Erlass des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes NRW vom 07.11.2003 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 06.02.2004 (GV. NRW Nr. 4, 2004, S. 78) bekannt gemacht.

Die Planänderung umfasst:

räumlich: - die Stadt Bornheim, Ortsteil Hersel

sachlich: - die Umwandlung von Gewerbe- und Industriebereich (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Die … Regionalplanänderung wird von der Stadt Bornheim angeregt.

2. Planänderung

Das Nahversorgungszentrum und sein Ergänzungsbereich
In der Stadt Bornheim, Stadtteil Hersel, wird die Nahversorgung gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim durch das Nahversorgungszentrum entlang der Moselstraße wahrgenommen. Durch die in den letzten Jahren erfolgte Verlagerung eines Discounters (Aldi), durch einen vorhandenen Discounter (Lidl) und durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann sowie eines Bäckers hat sich faktisch das Nahversorgungszentrum im Südwesten ergänzt.

Entsprechend dieser Entwicklung wurde ein Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich entlang der Roisdorfer Straße definiert. Durch diese Standortentwicklung soll in räumlicher Zuordnung zum Bahnhaltepunkt und zur Siedlungsentwicklung nördlich der Roisdorfer Straße die Nahversorgungsfunktion in Hersel gesichert werden.

Zu beachten ist dabei auch, dass in der Ortslage Hersel östlich der Bahntrasse keine geeigneten Flächen für die erforderlichen Entwicklungen für Lebensmittel-SB-Märkte vorhanden sind. Um die

im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim nachgewiesene erforderliche Nahversorgung in Hersel langfristig sicher zu stellen, wird es erforderlich, das Nahversorgungszentrum westlich des Bahnhaltepunktes auch weiter entwickeln zu können.

Bestandsbeschreibung

Bei dem Ergänzungsstandort handelt es sich um einen Standortverbund, der aus dem Lebensmitteldiscountmarkt (Aldi), dem Drogeriemarkt (Rossmann) und einer Bäckerei mit Café besteht. Nordöstlich schließt die weitere Einzelhandelsnutzung eines Outlet Storelagerverkaufs (Daniels) an. Während die Einzelhandelsnutzung auf der südlichen Seite der Roisdorfer Straße liegt, befinden sich auf der Nordseite Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser sowie kleine Hofstrukturen. Im Süden liegen in der Nachbarschaft Gewerbegebiete mit unterschiedlichen produzierenden und verarbeitenden Betrieben.

Die Erschließung des Standortes erfolgt vorrangig über die Landesstraße 118, Roisdorfer Straße, die eine direkte Autobahnanbindung an die A 555 aufweist. Sie verbindet Hersel mit Roisdorf und stellt damit eine sehr gute Anbindung für die motorisierten Kunden dar.

An das ÖPNV-Netz ist der Ergänzungsstandort optimal über den 300 m östlich gelegenen Stadtbahnhaltepunkt angeschlossen. Die fußläufige Anbindung des Gebietes erfolgt über den Fußweg entlang der Roisdorfer Straße. Die Herseler Wohngebiete liegen alle innerhalb des 1000 m Radius um den Standort und sind deshalb auch unter Nahversorgungsgesichtspunkten fußläufig gut erreichbar.

Ziele der Ansiedlung Edeka und des weiteren Ausbaus des Ergänzungsstandortes

Zu der geplanten Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes in Bornheim-Hersel auf den Standort an der Roisdorfer Straße wurde eine Stellungnahme erarbeitet (BBE Handelsberatung GmbH, Köln November 2011 / Februar 2012). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der vorgesehenen Verlagerung um eine bestandssichernde Maßnahme handelt, die jedoch nur eine geringe Umsatzsteigerung für den Betrieb erbringen wird. Änderungen im Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept sind hier nicht vorgesehen. Hieraus resultiert, dass keine städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland zu befürchten sind. Die zu erwartende Kaufkraftabschöpfung lässt nicht erwarten, dass die geplante Verlagerung an die Roisdorfer Straße die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und Bonn wesentlich beeinträchtigt.

Der Regionalplan sieht derzeit hier Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) vor. Die Einzelhandelseinrichtungen, die sich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentrieren sollen, sollen teilweise aus großflächigem Einzelhandel bestehen, der nicht auf diesen Flächen zulässig wäre. Der Regionalplan sieht für derartige Einrichtungen die Darstellung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

Für den Regionalplan ergibt sich durch die Änderung, dass dann beidseits der Roisdorfer Straße bis zur Fläche des regionalen Grünzuges Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen werden. Städtebaulich würden dadurch der zentrale Versorgungsbereich um den Bahnhaltepunkt und dieser zentrale Ortsbereich sowohl funktional als auch stadtgestalterisch deutlich aufgewertet.

Die Flächen sind dem im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim vorgeschlagenen Ergänzungsbereich zum Nahversorgungszentrum Hersel zugeordnet. Sie sind geeignet für großflächige Nahversorgungseinrichtungen, für die in der Ortsmitte Hersel aufgrund fehlender Grundstücksmöglichkeiten keine Realisierungschancen bestehen.

Städtebauliche Entwicklung des Standortes

Der Standort ist aus mehreren Gründen für die gewünschte städtebauliche Entwicklung geeignet. Er entspricht den Anforderungen als Nahversorgungsstandort für die Ortschaft Hersel, da sich die Wohnsiedlungsbereiche innerhalb eines 1.000 m-Radius erstrecken und somit eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Diese Anbindung wird durch den geplanten Ausbau des Fuß- Radweges parallel zur Roisdorfer Straße noch gefördert und weiter komplettiert. Der Landesbetrieb Straßen.NRW hat den Ausbau in sein Programm für 2013 aufgenommen.

Durch die Nähe zu Stadtbahnhaltestelle Hersel, ist der Standort auch fußläufig von dem ÖPNV-Knotenpunkt erreichbar.

Die Ausweisung von ASB-Flächen entlang der Roisdorfer Straße ermöglicht neben dem Versorgungsaspekt auch städtebauliche Entwicklungen, die der Lage eines qualitätsvollen Ortseingangsbereiches eher entsprechen, als dieses die bestehenden maroden Industrie- und Gewerbeanlagen derzeit darstellen. Auch bei einer Weiterentwicklung dieser Flächen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) wird es kaum möglich sein, diesen Standort als qualitätsvollen Eingangsbereich in den Ortsteil zu entwickeln. Ein Mischgebietscharakter, wie es die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) ermöglicht, entspricht dagegen viel eher einer der Lage angemessenen städtebaulichen Entwicklung.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die auf der Nordseite der Roisdorfer Straße vorhandenen Wohnhäuser in den hier ausgewiesenen ASB-Flächen eine gewerbliche und industrielle Entwicklung auf der anderen Straßenseite deutlich behindern. Der erforderliche Immissionsschutz der bestehenden Wohnungen führt nur zu eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der GIB-Flächen. Ein Puffer bestehend aus den geplanten ASB-Flächen entlang der Roisdorfer Straße erscheint deshalb auch städtebaulich sinnvoll.

<u>Entwicklung des Nahversorgungszentrums Hersel mit den geplanten Ergänzungsflächen im Rahmen der Regionalplanänderung</u>
Das Nahversorgungszentrum Hersel mit den geplanten Ergänzungsflächen nimmt die Grundversorgungsfunktionen für den Ortsteil Hersel sowie auch für Uedorf und Widdig wahr. Da diese benachbarten Ortschaften keine eigene Nahversorgung aufweisen, ist ein gut erreichbares und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum zwingend erforderlich. Nach den Ermittlungen der BBE Handelsberatung GmbH (siehe hierzu Angebots- und Wettbewerbssituation aus BBE-Stellungnahme vom November 2011 / Februar 2012) sind die Hauptfunktionsträger der zu verlagernde Edekamarkt mit ca. 1.600 qm Verkaufsfläche sowie die Lebensmitteldiscountmärkte Lidl und Aldi mit jeweils 800 qm Verkaufsfläche. Das Lebensmittelsegment wird durch drei Bäckereifilialen komplettiert.

Zusätzliche Angebote ergeben sich durch den Rossmann-Drogeriemarkt sowie das bestehende Daniels-Outletstore mit einem Kleidungsangebot. Auf den weiteren Flächen an der Roisdorfer Straße besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Fachmärkte, die aufgrund ihrer Flächenbeanspruchung im Innenbereich Hersel nicht angesiedelt werden können.

Die Auswirkungen einer Edeka-Verlagerung auf die Nachbarkommunen sind laut Verträglichkeitsgutachten der BBE sehr gering. Von Seiten der Nachbarkommunen Bonn und Alfter wurden zur geplanten Verlagerung des Edekamarktes daher keine Bedenken vorgetragen. Seitens der Stadt Bonn gab es zwar kritische Anmerkungen zur Abgrenzung des dargestellten Nahversorgungszentrum Hersel, diese Ausweisung wird aber auch nach einer Regionalplanänderung im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim neu überdacht werden müssen. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim sieht hier eine mögliche Änderung der Abgrenzung bereits vor.

3. Zusammenfassende Umwelterklärung

Zu der Regionalplanänderung wird ein Umweltbericht erarbeitet, der mit Stand März 2013 vorliegt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung der Planänderung auf die Umwelt hat, beschrieben und bewertet.

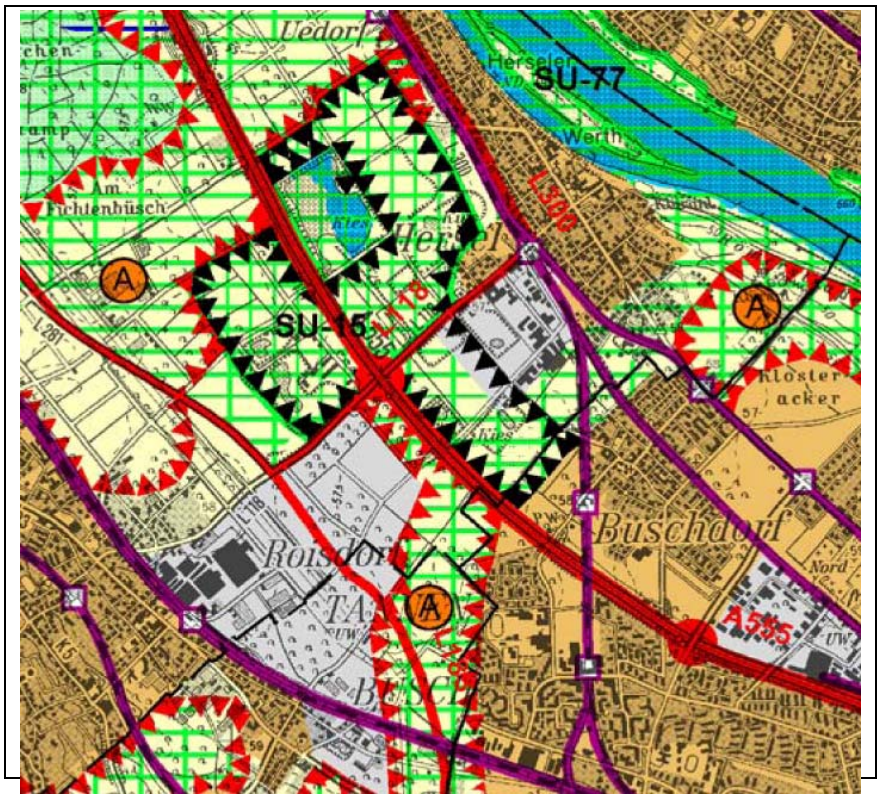
Zur Ermittlung des Umfanges der Umweltprüfung und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wird als nächster Schritt auf der Basis der bisherigen Bearbeitungen ein Scoping durchgeführt.

Die Erkenntnisse des Scopings und die Ergebnisse der weiteren Bearbeitungen werden dann in den Umweltbericht integriert und in die Planung eingearbeitet. Insbesondere werden dabei auch die Belange des Artenschutzes weiter im Verfahren behandelt.

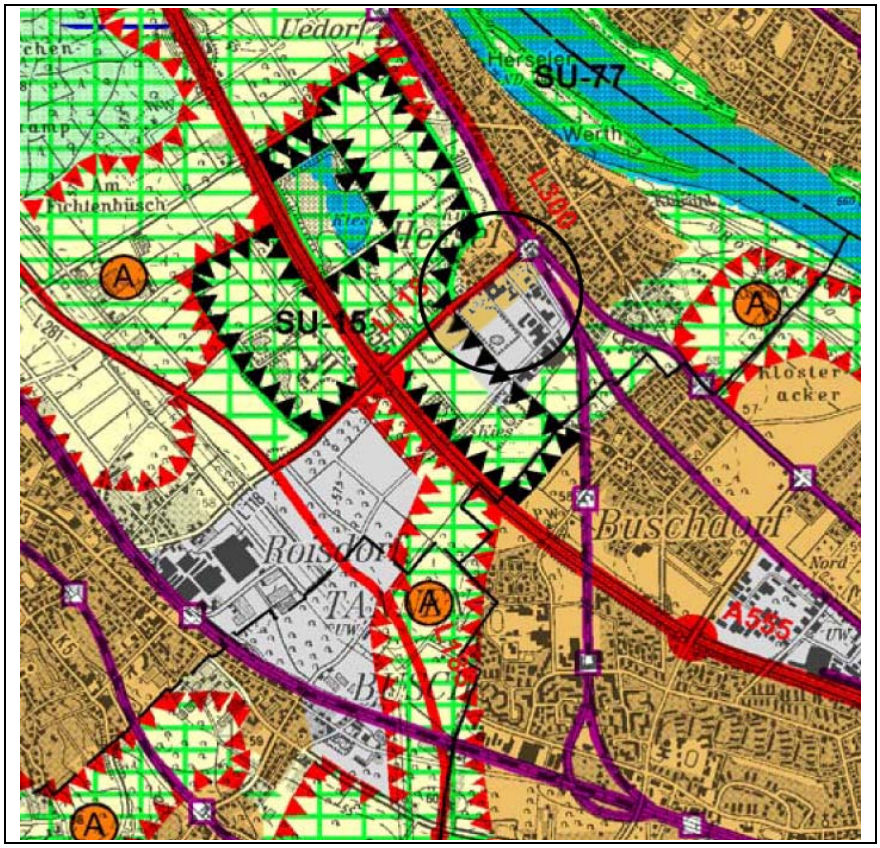
Da die Änderung Bereiche betrifft, die bereits heute bauleitplanerisch als Gewerbeflächen ausgewiesen sind (GIB), die auch weiterhin Bauflächen bleiben sollen, entstehen keine zum derzeitigen Zeitpunkt erkennbare nachhaltige Umweltverschlechterungen durch Flächenausweitungen von Bauflächen oder durch zusätzliche erhöhte oder umweltbelastende Nutzungen.

Da GIB-Flächen durch ihre Nutzungsmöglichkeiten im Regelfall mehr negative Einflüsse auf die Umwelt verursachen als ASB-Flächen, werden aufgrund der vorgesehenen Änderung des Regionalplanes im Rahmen der derzeit vorliegenden Erkenntnisse keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt gegenüber dem gültigen Regionalplan erwartet.

4. Gegenüberstellung des Regionalplanes Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg mit der vorgesehenen Planänderung



Siedlungsräumliche Darstellung im Bereich der Stadt Bornheim, Hersel



Geplante Änderung des Regionalplanes Bonn / Rhein-Sieg

Legende

1. Siedlungsraum

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:

2. Freiraum

Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Waldbereiche

Oberflächengewässer

Freiraumfunktionen

Schutz der Natur

Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Regionale Grünzüge

Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen

Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze

Sonstige Zweckbindungen, u.a.:

A

Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung

3. Verkehrsinfrastruktur

Straßen unter Angabe der Anschlussstellen

Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr

Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen

Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr

Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr

Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen