

## STADT BORNHEIM

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel

Verfasser:

**sgp**architekten + stadtplaner BDA

NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Dr.-Ing. Detlef Naumann BDA  
Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel BDA  
Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer BDA

Meckenheim, 21. Oktober 2014

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Allgemeines**

- 1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes
- 1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 derzeit gültiger Flächennutzungsplan
- 1.4 Verfahren zur Änderung

### **2. Übergeordnete Planungen**

- 2.1 Formelle Planungen
  - 2.1.1 Regionalplanung
  - 2.1.2 Schutzgebiete
- 2.2 Informelle Planungen

### **3. Beschreibung der Planung**

- 3.1 Beschreibung des Vorhabens
- 3.2 Standorteignung
- 3.3 Erschließung
  - 3.3.1 Verkehr
  - 3.3.2 Ver- und Entsorgung

### **4. Begründung der Darstellungen**

- 4.1 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel
- 4.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung
- 4.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept
- 4.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

### **5. Städtebauliche Auswirkungen**

### **6. Umweltbelange**

- 6.1 Landschaftsschutz
- 6.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna
- 6.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
- 6.4 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionen
- 6.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

### **7. Kompensationsmaßnahmen**

### **8. Quellennachweis / Literaturverzeichnis**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Gebiet südwestlich der Roisdorfer Straße als gewerbliche Baufläche dar. Entlang dieser Straße hat sich ein Standortverbund verschiedener Einkaufseinrichtungen so entwickelt, dass ein Ergänzungsstandort entstanden ist. Hier befinden sich ein Bekleidungsoutlet, ein Discounter, ein Drogeriemarkt und ein Bäcker.

Zielsetzung der Stadt Bornheim für diesen Bereich entlang der Roisdorfer Straße ist die Entwicklung des Ergänzungsbereiches des Nahversorgungszentrums Hersel, um die Nahversorgung in Hersel langfristig zu sichern. Hierfür ist es erforderlich, diesen Ergänzungsstandort westlich des Bahnhaltelpunktes weiter entwickeln zu können.

Im aktuellen Flächennutzungsplan endet die Darstellung des Nahversorgungszentrums Hersel derzeit an der Stadtbahnlinie. Im durch den Rat der Stadt Bornheim beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim wurde aber bereits eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums optional vorgeschlagen, da in der Ortsmitte Hersel keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgungseinrichtung vorhanden sind.

Derzeit begehrt der an der Moselstraße ansässige großflächige Edeka-Markt die Verlagerung des Marktes an die Roisdorfer Straße in den Ergänzungsbereich des Nahversorgungszentrums. Der Markt besitzt nach Auskunft der Edeka suboptimale bauliche Strukturen, verfügt lediglich über begrenzte Stellplatzkapazitäten und kann nicht mehr dauerhaft rentabel betrieben werden. Der geplante Supermarkt soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.750 qm besitzen und somit gegenüber dem bestehenden Markt um 100 qm erweitert werden.

Der zuständige Ausschuss der Stadt Bornheim hat der Verlagerung zugestimmt, um die Nahversorgung für die im Verflechtungsbereich befindlichen Ortschaften Hersel, Uedorf und Widdig mittel- bis langfristig zu sichern.

Des Weiteren besteht die Absicht, dem Wunsch von Aldi für den bestehenden Markt zu entsprechen und die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter von 800 qm auf 1.100 qm zu erweitern. Es ist die aktuelle Zielsetzung des Konzerns, seine Märkte in etwa auf diese Verkaufsfläche zu vergrößern, um u.a. seinen Kunden zeitgemäße, großzügige Gänge anbieten zu können. Das Sortiment soll lt. Aldi jedoch trotz der Verkaufsflächenerweiterung nicht vergrößert werden.

Um Planungsrecht für den Ausbau des Ergänzungsstandortes zu schaffen, soll der Bebauungsplan He 25 mit Ausweisung von Mischgebiets- und Sondergebietsflächen entlang der Roisdorfer Straße aufgestellt werden.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist hierzu der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans folgt dieser Zielsetzung.

## 1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hersel und dort südwestlich der Ortslage zwischen der Roisdorfer Straße und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Straße Siemenacker.

Der Geltungsbereich des Plangebietes der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist begrenzt

- im Nordwesten durch die Roisdorfer Straße;
- im Nordosten durch die Bahntrasse;
- im Südosten durch die bestehenden Gewerbeflächen an der Straße Siemenacker und
- im Südwesten durch die ehemaligen Abgrabungsflächen der Kiesgrube, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. In den Änderungsbereich ist ein Teil des Betriebsgeländes des angrenzenden Abgrabungsbetriebes mit Gebäuden, Anlagen und Lagerflächen einbezogen.

Die südwestlich angrenzenden ehemaligen Abgrabungsflächen werden derzeit im Rahmen des Bebauungsplanes He 28 bearbeitet und überplant.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist bereits in Gänze baulich genutzt. Bis auf eine Teilfläche im südlichen Bereich bestehen Einkaufseinrichtungen, die erhalten bleiben und durch einen Edeka-Vollsortimenter ergänzt werden sollen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der im Übersichtsplan dargestellten Form eine Fläche von insgesamt ca. 3,0 ha.

## 1.3 Derzeitig gültiger Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung eine gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Nordosten grenzen die Flächen der Bahnanlagen an das Plangebiet, im Nordwesten begrenzt die Trasse der Hauptverkehrsstraße, Roisdorfer Straße (L 118) den Geltungsbereich. Die Darstellung des Nahversorgungszentrums Hersel endet an der Stadtbahnlinie.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan He 25 entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Vorgesehen ist es, die bestehenden Flächen der Fa. Daniels mit Büro- und Verwaltungsbereich im nördlichen Teil als Mischgebiet darzustellen. Die bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen sollen als Sondergebiet dargestellt werden.

Zur Begrenzung der Verkaufsflächen sollen durch Textliche Festsetzungen maximale Verkaufsflächen für die einzelnen Einrichtungen benannt werden, um so die maximale Größe zu fixieren und damit den Ergänzungsstandort in seiner Größe einzugrenzen.

Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

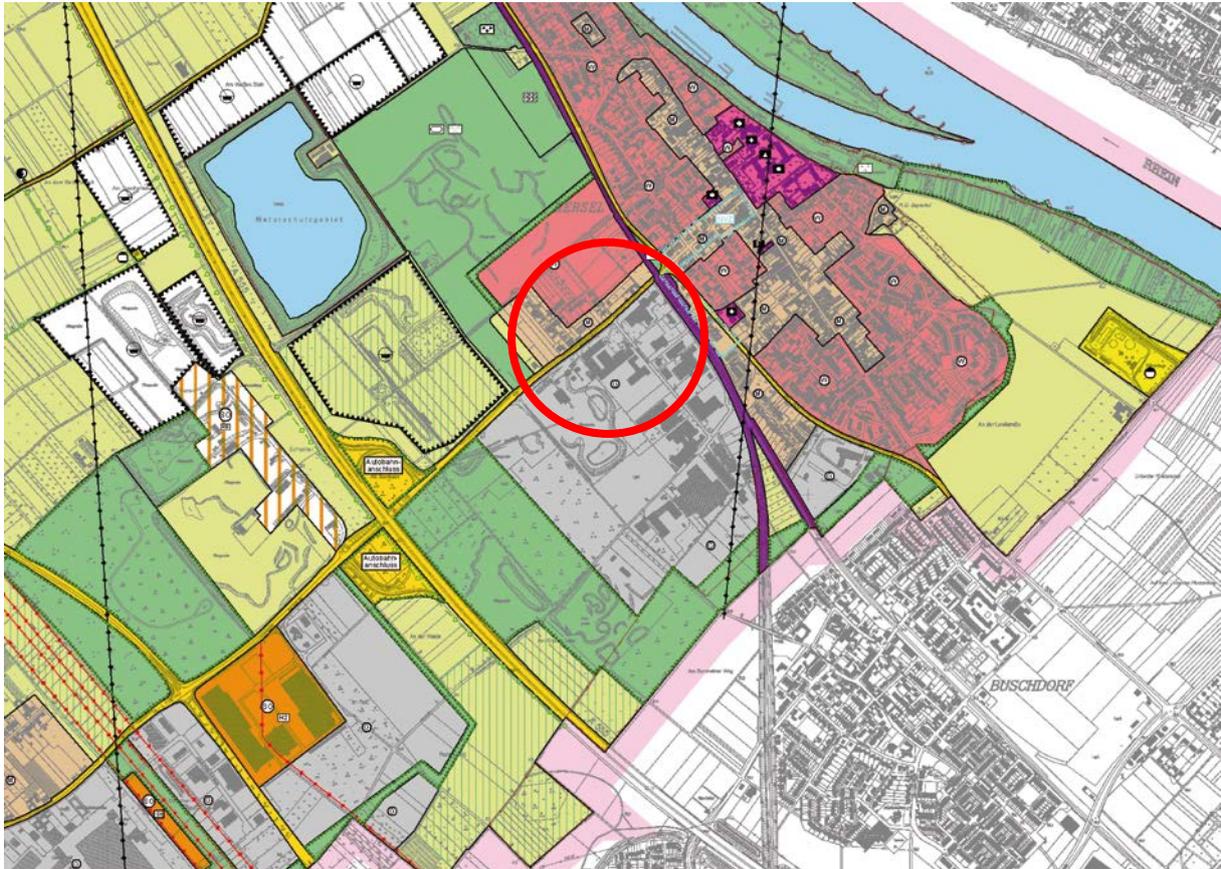


Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Markierung (roter Kreis) des Änderungsgebietes

## 1.4 Verfahren zur Änderung

Das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die 7. Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan He 25, der die Planungen konkretisiert und für die geplanten Maßnahmen das Planungsrecht schafft.

## 2. Übergeordnete Planungen

### 2.1 Formelle Planungen

#### 2.1.1 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, weist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Grenzbereich zu einer Allgemeinen Siedlungsfläche (ASB) entlang der Roisdorfer Straße aus.

Da die geplante Sondergebietsfläche in ihrer Dimension für den Darstellungsmaßstab des Regionalplanes sehr klein ist, und eine konkrete parzellenscharfe Auseinandersetzung mit

den unterschiedlichen Nutzungen hier nicht möglich erscheint, wird davon ausgegangen, dass die Ausweisungen den Zielen der Raumordnung entsprechen, bzw. toleriert werden können.

Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet, die Inhalte wurden mit der Raumordnung im Vorfeld der Planung abgestimmt.

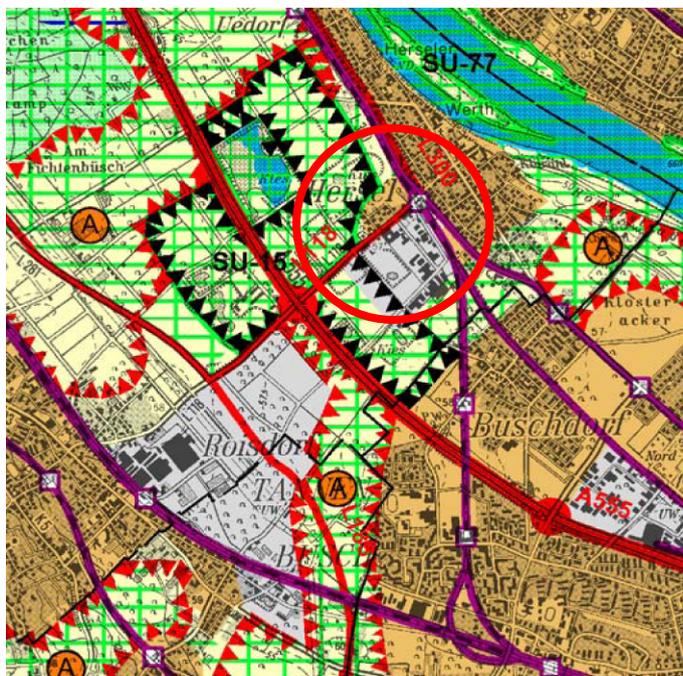


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan

### 2.1.2 Schutzgebiete

Der Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises weist für den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans keine schützenswerten Bestandteile aus. Es entsteht kein Konflikt zu Schutzgebieten.

## 2.2 Informelle Planungen

### Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

In der Stadt Bornheim, Stadtteil Hersel, wird die Nahversorgung gemäß dem, durch den Rat beschlossenen, 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 im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definiert. Durch diese Standortentwicklung soll in räumlicher Zuordnung zum Bahnhofpunkt und zur Siedlungsentwicklung nördlich der Roisdorfer Straße die Nahversorgungsfunktion in den Rheinorten Hersel, Uedorf und Widdig langfristig gesichert werden.

Die bereits bestehenden Einkaufseinrichtungen und der geplante EDEKA-Markt befinden sich in diesem Ergänzungsbereich.

### **3. Beschreibung der Planung**

#### **3.1 Beschreibung des Vorhabens**

Es ist das Ziel der Planung, vorhandene und geplante Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Hierzu wird ein Bebauungsplan aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Für den nördlichen Teilbereich der Fa. Daniels mit Büro und Verwaltung wird eine gemischte Baufläche vorgesehen.

Die weiteren Gebiete werden wegen der großflächigen Einkaufseinrichtungen als Sonderbauflächen dargestellt. Hierbei ist es geplant, die einzelnen Verkaufsflächen so zu begrenzen, dass der Ergänzungsbereich sich in die Verkaufsflächenentwicklung entsprechend dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim einfügt.

Mit der Beschränkung kann die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden und es werden schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden.

Durch Textliche Festsetzungen werden die Nutzungen für das Sondergebiet wie folgt differenziert in

Einzelhandel bis maximal 4.600 m<sup>2</sup> VK, darin enthalten

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis maximal 3.500 m<sup>2</sup> VK (inklusive Randsortimente)
- Bekleidungsoutlet bis maximal 1.100 m<sup>2</sup> VK.

Bis auf den Vollsortimentermarkt sind an dem Standort bereits alle dargestellten Nutzungen vorhanden, so dass die Planung sich vor allem darauf konzentriert, den Standort zu sichern und die weitere Entwicklung zentrenverträglich zu steuern.

Zu den Einkaufseinrichtungen werden auch weitere Stellplätze erforderlich, die für den geplanten Vollsortimenter neu geschaffen werden müssen. Die weiteren Festsetzungen hierzu erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes He 25.

#### **3.2 Standorteignung**

Durch die vorhandenen Grundstücke und die verkehrsgünstige Lage haben sich in den vergangenen Jahren Einkaufseinrichtungen verlagert, neu angesiedelt und so entwickelt, dass an diesem Standort ein Ergänzungsbereich für die Nahversorgung von Bornheim-Hersel entstanden ist. Diese Entwicklung basiert auch darauf, dass in der Ortslage Hersel, östlich der Bahntrasse, keine geeigneten Flächen für die erforderlichen Entwicklungen für einen Lebensmittel-SB-Markt 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 Bahnhaltendes auch weiter entwickeln zu können.

Der Standort ist durch seine Vorprägung durch die bestehenden Nutzungen bereits gefestigt und weitgehend ausgebaut.

Er liegt verkehrsgünstig zwischen Roisdorf und Hersel im Nahbereich zu den Herseler Wohngebieten.

Die Lage an der L 118 (Roisdorfer Straße) mit Direktanschluss an die Autobahn A 555 ermöglicht eine sehr gute und störungsfreie Anlieferung und schafft Standortvorteile für den motorisierten Verkehr.

Besonders aufgrund dieser Standortkriterien haben sich die Einkaufseinrichtungen so entwickelt, dass sie als bestehender Ergänzungsstandort zu bewerten sind.

### **3.3 Erschließung**

#### Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Roisdorfer Straße (L118), welche nach Norden direkt in den Ortsteil Hersel führt und nach Süden mit Direktanschluss an die Autobahn A 555 angebunden ist.

An die Roisdorfer Straße ist die Zufahrt zu der Stellplatzanlage für die Einzelhandelseinrichtungen südlich der Straße Siemenacker angebunden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes He 25 soll geprüft werden, ob die Anbindung des Fachmarktzentrum optimiert werden kann.

Eine 2009 erarbeitete verkehrliche Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum in Bornheim-Hersel (VGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Projekt A 1235, Juli 2009) geht bei einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.300 qm VK von einem täglichen Verkehrsaufkommen von rund 1.900 Kfz/ 24h aus. Während der Spitzenstunden sind davon auf der Roisdorfer Straße bei Realisierung des gesamten Nutzungskonzepts in der Spitzenstunde rd. 200 einfahrende und 200 ausfahrende Fahrzeuge zu erwarten.

Da gegenüber den Planungen und Einschätzungen von 2009 die Verkaufseinrichtungen bis auf den Edeka-Markt realisiert worden sind, und zusätzliche Verkehrsflächen gegenüber den damaligen Ansätzen zu berücksichtigen sind, wird das Verkehrsgutachten überarbeitet und dem derzeitigen Stand zugrunde gelegt.

Die Einzelhandelsnutzung des Bekleidungsoutlet (Daniels) ist über die Straße Siemenacker erschlossen. Die Zufahrt auf das Grundstück liegt kurz hinter der Straßeneinmündung von der Roisdorfer Straße in die Straße Siemenacker.

#### Fuß-/Radwege

Fast alle Wohnsiedlungsbereiche der Ortschaft Hersel befinden sich innerhalb eines 1.000 m-Radius. Somit ist eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Diese Anbindung wird durch den bereits begonnenen Ausbau des Fuß-/Radweges parallel zur Roisdorfer Straße noch gefördert und weiter komplettiert. Der Landesbetrieb Straßen.NRW rechnet mit der Fertigstellung der Maßnahme bis Herbst 2014.

#### ÖPNV

Der nächste Haltepunkt des ÖPNV (Linie 817, 818, 604) befindet sich in ca. 300 m Entfernung im Bereich des Bahnhofes Hersel. Zudem besteht eine direkte fußläufige Verbindung zum Stadtbahn-Haltepunkt Hersel (Linie 16) in rd. 350 m Entfernung

### 3.3.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei den Grundstücken um bereits bebaute und an die Versorgungsnetze der Stadt Bornheim angeschlossene Bereiche handelt, werden hier nur geringfügige Anpassungen erforderlich. Die Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich über das bestehende Netz sichergestellt werden.

## 4. Begründung der Darstellungen

Die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche (G). Diese soll in gemischte Baufläche (M) und Sonderbaufläche (SO) umgewandelt werden.

In den Textlichen Darstellungen werden die Nutzungen für das Sondergebiet wie folgt differenziert in

Einzelhandel bis maximal 4.600 m<sup>2</sup> VK, darin enthalten

- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis maximal 3.500 m<sup>2</sup> VK (inklusive Randsortimente)
- Bekleidungsoutlet bis maximal 1.100 m<sup>2</sup> VK.

### 4.1 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Für das Plangebiet wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse – Nahversorgung am Standort Bornheim-Hersel, Roisdorfer Straße, Köln Februar/August 2014).

Bei den Einrichtungen im Plangebiet ist von folgenden Kriterien auszugehen:

1. Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche für den Edeka-Markt basiert auf der Verlagerung des vorhandenen Edeka-Marktes an der Moselstraße mit einer besseren Warenpräsentation, also keiner Vergrößerung des Angebotes.
2. Die Aldi-Filiale, Rossmann und das Bekleidungsoutlet sind bereits am gegenwärtigen Standort etabliert, so dass sich Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
3. Die dargestellten Vergrößerungsmöglichkeiten stellen keine wesentliche Verbesserung der Wettbewerbsposition gegenüber den relevanten Wettbewerben im Umfeld dar und sind eindeutig begrenzt.

Die Auswirkungsanalyse zur Nahversorgung in Bornheim-Hersel kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf, Auerberg-Mitte, Auerberg Am Nordfriedhof und Neu-Tannenbusch, bzw. auf die wohnungsnah Versorgung in Bornheim und Bonn angesichts der geringen zu erwartenden Umsatzsteigerung durch die Planungen ausgeschlossen werden können.

Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, bzw. der wohnungsnahen Versorgung, wird durch die Neupositionierung der Nahversorger in marktüblichen Größen nicht wesentlich eingeschränkt.

Auch für die wohnungsnaher Versorgung in Wesseling-Urfeld ist durch die Neupositionierung der Nahversorgungsbereiche in Hersel keine Gefährdung zu prognostizieren.

Für die sonstigen Wettbewerber, vor allem in Bornheim-Roisdorf, Alfter, Wesseling und dem sonstigen Bonner Stadtgebiet sind nur marginale Auswirkungen zu erwarten, da bestehende Einkaufsverflechtungen nicht wesentlich tangiert werden. Auch eine erhebliche Substitution zwischen den Betriebstypen (z. B. kleinteilige Fachgeschäfte, Direktvermarktung), wird durch die Neupositionierung der ansässigen Lebensmittelmärkte nicht ausgelöst werden.

Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Untersuchungsraum sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der Planvorhaben auszuschließen.

Es handelt sich somit um bestandsichernde Maßnahmen, die dem im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim vorgeschlagenen Ergänzungsbereich zum Nahversorgungszentrum Hersel zugeordnet sind.

#### **4.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) im Grenzbereich zu Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dar. Großflächiger Einzelhandel und Mischgebiete sind in solchen Bereichen zulässig, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt sind.

Im Hinblick auf die geringe Größe der Flächen und die angrenzenden ASB-Flächen an der Roisdorfer Straße wird die Planung als konform mit den Zielen des Regionalplans eingestuft. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung in der Lage im Übergangsbereich von GIB zu ASB mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung als vereinbar eingeordnet wird.

Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG vom 16 Oktober 2014) bei der Bezirksregierung Köln erforderlich, um eine Bestätigung zu erhalten, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

#### **4.3 Übereinstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept**

BBE Handelsberatung erarbeitete bereits mit Stand November 2011/ Februar 2012 eine Stellungnahme zur Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes, die auf einer angenommenen Verkaufsfläche von 1.500 bis 1.600 qm basiert und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Umsiedlung prognostiziert. Die umliegenden Kommunen Alfter und Bonn wurden auf dieser Grundlage im Rahmen der rak-Abstimmung beteiligt und haben keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Den Kommunen des regionalen Arbeitskreises wurde am 12.02.2014 eine modifizierte Planung vorgestellt. Da diese Planung zwischenzeitlich nochmals verändert wurde, soll eine erneute Abstimmung im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzepts durchgeführt werden.

#### **4.4 Übereinstimmung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept**

Der Standort stellt gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept einen Ergänzungsstandort der Nahversorgung Hersel dar. Die Planungen entsprechenden diesem Konzept und setzen die Ziele der informellen Planung (s. hierzu Ziffer 2.2 der Begründung) in Planungsrecht um. Hierzu zählt auch, dass in den weitergehenden Planungen Festsetzungen zum genauen Standort und zur maximalen Größe der Verkaufsflächen so getroffen werden, dass der Ergänzungsstandort sich zentrenverträglich entwickelt.

### **5. Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Der vorhandene Nahversorgungsstandort in Hersel wird durch die Planung um einen Vollsortimenter ergänzt. Der bestehende Vollsortimenter an der Moselstraße entfällt durch die Umsiedlung an die Roisdorfer Straße. Gegenüber dem vorhandenen Standort wird die Verkaufsfläche um 100 qm erweitert. Die bestehende Verkaufsfläche des Discounters soll um 200 qm erweitert werden. Nach Aussage des Betreibers geht hiermit jedoch keine Sortimentserweiterung einher. Der übrige Einzelhandel wird auf seinen Bestand festgeschrieben.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung im Lebensmittelbereich sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Hersel bzw. im Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld sind mit durch das beabsichtigte Vorhaben nicht zu erwarten.

Mit der Umsiedlung des Vollsortimenters, der an seinem jetzigen Standort laut Betreiber nicht mehr rentabel betrieben werden kann und mit der Anpassung der Verkaufsfläche des Discounters an handelsübliche Marktgrößen kann die Nahversorgung in Hersel und im Verflechtungsbereich Uedorf und Widdig mittel- bis langfristig gesichert werden.

Damit führt die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort insgesamt zu einer Stärkung und Sicherung der Nahversorgungssituation für die in den Ortschaften Hersel, Widdig und Uedorf wohnenden Menschen.

### **6. Umweltbelange**

Gemäß den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim ist das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Dieses soll so geändert werden, dass ein Mischgebiet und Sondergebiete für teilweise großflächigen Einzelhandel entwickelt werden können. Die Planungen beziehen sowohl bestehende Nutzungen als auch neue ergänzende Verkaufseinrichtungen ein. Zur weiteren Konkretisierung und zur Schaffung von Planungsrecht wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Damit der Bebauungsplan He 25 aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes He 25 wird eine ausführliche und detaillierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung der betroffenen Umweltbelange erarbeitet und ein Umweltbericht erstellt, der auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes Gültigkeit erhalten wird.

Die voraussichtlich betroffenen Umweltbelange werden deshalb in diesem Verfahrensschritt zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nur benannt.

### **6.1 Landschaftsschutz**

Die Planung verändert das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig. Dieses ist bereits heute geprägt durch Einkaufseinrichtungen an der Roisdorfer Straße. In dieses Bild wird sich auch die weitere Einrichtung eines Vollsortimenters einfügen. Es wird keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild ausgehen.

### **6.2 Auswirkungen auf Flora und Fauna**

Wegen der hohen Nutzungsintensität der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen im gesamten Plangebiet und den durch hohen Versiegelungsgrad fehlenden Nahrungs- und Laichbiotopen ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Lebensbereiche der geschützten Arten betroffen werden. Auch andere planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten werden hier nicht vermutet. Es sind keine Konflikte und negative Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten.

### **6.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima**

Im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bereits baulich genutzte und versiegelte Flächen. Durch diese Nutzungen sowie im angrenzenden ehemaligen Abgrabungsgebiet sind die natürlich anstehenden Böden fast vollständig entfernt.

Die festgesetzten Einkaufseinrichtungen und die dazu gehörigen Stellplätze bestehen, bis auf den Vollsortimeter und die dazu erforderlichen Stellplätze, bereits. Durch die ergänzende Einrichtung erfolgen Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bebauung und Versiegelung, die aber vor Ort ausgeglichen werden.

Weitere Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima werden eher als gering beurteilt, aber im weiteren Verfahren noch exakt in die Bewertungen und Abwägungen einbezogen.

### **6.4 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionen**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Emissionen der stark befahrenen Roisdorfer Straße, der angrenzenden großflächigen Gewerbegebiete sowie der Abgrabungsflächen vorgeprägt. Allerdings gibt es Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Einkaufseinrichtungen am Siemenacker sowie auf der gegenüber der Roisdorfer Straße liegenden Fläche. Hier ist in den weitergehenden Planungen nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden und, dass gesundes Wohnen durch die vorgesehenen Nutzungen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere betrifft dies die Stellplatzflächen sowie die Lieferverkehre. Im weiterführenden Bebauungsplan He 25 werden diese Aspekte durch Schallgutachten exakt beurteilt und in das Planverfahren einbezogen.

Für die Naherholung haben die Flächen des Plangebietes selbst keine Bedeutung.

## **6.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans sind Bodendenkmale nicht bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **7. Kompensationsmaßnahmen**

Eine Bilanzierung und Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden Grünfläche, nicht zu versiegelnde Flächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die wegen der Dimension nicht relevant für die Darstellung im Flächennutzungsplan sind.

## **8. Quellennachweis / Literaturverzeichnis**

Plan- und Kartenverzeichnis Bezirksregierung Köln: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg

Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Nahversorgung am Standort Bornheim-Hersel, Roisdorfer Straße, Köln, Februar / August 2014

Ökoplan: Monitoring von Wechselkröte und Uferschwalbe im Abgrabungsbereich der Stadt Bornheim, Essen, Dezember 2013

IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrliche Untersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum in bornheim-Hersel, Projekt A 1235, Neuss, Juli 2009.