

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.12.2014
Rat	04.12.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	717/2014-7
Stand	06.11.2014

Betreff 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel, Beschluss zur Aufstellung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung; Antrag zur Änderung des Regionalplanes in Hersel, Beschluss den Antrag zur Regionalplanänderung ruhen zu lassen

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Der Ausschuss Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt

1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hersel und umfasst einen rd. 100 m tiefen Bereich südöstlich der Roisdorfer Straße zwischen Stadtbahntrasse und Mittelweg.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.
4. den Antrag zur Änderung des Regionalplanes zur Umwandlung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) in einem Bereich entlang der Roisdorfer Straße zwischen Stadtbahntrasse und regionalem Grünzug bei der Bezirksregierung Köln (vgl. Vorlage 196/2013-7) ruhen zu lassen.

Sachverhalt

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 Erwei-

terung des Nahversorgungszentrums optional vorgeschlagen, da in der Ortsmitte Hersel keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgungseinrichtung vorhanden sind.

Derzeit begehrt ein Investor für den Edeka-Konzern den an der Moselstraße ansässigen großflächigen Edeka-Markt an die Roisdorfer Straße in den Ergänzungsbereich des Nahversorgungszentrums zu verlagern. 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.

Um diese Zielsetzung zu erreichen und den Ortseingang attraktiver zu gestalten, beauftragte der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften in seiner Sitzung am 15.05.2013 den Bürgermeister, eine Regionalplanänderung für die Umwandlung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) bei der Bezirksregierung Köln in einem 100 m tiefen Bereich entlang der Roisdorfer Straße zwischen Stadtbahntrasse regionalem Grünzug zu beantragen (vgl. Vorlage 196/2013-7).

Für den Änderungsbereich der Regionalplanänderung wurde seitens der Bezirksregierung eine umfassende Strategische Umweltprüfung gefordert, da im Änderungsbereich im Bereich des Mittelweges und der ehemaligen Abgrabungsflächen planungsrelevante Arten, insbesondere die Wechselkröte, vorkommen.

Nach intensiven Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln ist lt. Aussage der Bezirksregierung bei einer Verringerung des Änderungsbereiches auf bereits heute überwiegend versiegelte und baulich genutzte Bereiche, wodurch planungsrelevante Arten im Bereich des beidseitig des Mittelweges und im Bereich der ehemaligen Abgrabung nicht tangiert werden, keine Regionalplanänderung erforderlich und eine FNP-Änderung ausreichend. Es wird empfohlen, den Auftrag zur Änderung des Regionalplanes zunächst ruhen zu lassen und die Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Die seitens der Bezirksregierung Köln formulierte Voraussetzung ist der Ausschluss von Einzelhandel südlich des Plangebietes, um das Nahversorgungszentrum zu schützen und somit die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Es werden des Weiteren schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden. Im bestehenden Gewerbegebiet beiderseits der Straße Siemenacker und südöstlich eines Teilbereiches der Allerstraße soll Einzelhandel durch einen einfachen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen werden. Lediglich Annex-Handel soll in sehr begrenztem Umfang zugelassen werden (vgl. Vorlage 718/2014-7).

Lt. einer auf der aktuellen Planung basierenden Auswirkungsanalyse der BBE (Februar/ August 2014) sind negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland nicht zu erwarten.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens und zur Umsetzung des Ziels der Ansiedlung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hersel zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes He 25 (vgl. Vorlage 716/2014-7) soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorliegenden Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

7. Änderung Flächennutzungsplan

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung