

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.09.2017
Rat	21.09.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	494/2017-7
Stand	23.06.2017

Betreff 6. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung eines Nahversorgungszentrums

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim zu erweitern um den Bereich des Mischgebietes beidseits der Willmuthstraße sowie südlich der Erfurter Straße,
2. für die vorgenannten Erweiterungsflächen sowie das geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ein Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Sachverhalt

Das bisherige Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Sechtem südlich der Erfurter Straße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Se 21 in der Ortschaft Sechtem dar. Hierzu hat der Betreiber eines Vollversorgers in Sechtem die Absicht geäußert, seinen Markt an neuer Stelle im Bebauungsplangebiet errichten und parallel die Verkaufsfläche auf 1.700 qm vergrößern zu wollen.

Diese Vergrößerung der Verkaufsfläche würde zu einer verbesserten wohnungsnahen Versorgung beitragen und sicherstellen, dass mehr örtliche Kaufkraft im Wohnumfeld gebunden wird. Durch die zentralere Lage des Marktes könnte des Weiteren eine bessere Erreichbarkeit des Marktes für alle Kunden aus Sechtem gewährleistet werden.

Da es durch dieses Vorhaben zu einer Überschreitung der für Mischgebiete zulässigen Verkaufsflächengröße kommen würde, beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ darzustellen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes fand statt in der Zeit vom 14.01.2016 bis zum 15.02.2016.

Im Februar dieses Jahres erfolgte die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln. In diesem Zusammenhang bat die Bezirksregierung im Juni um einen

Gesprächstermin. Im Rahmen des Gesprächs wurde seitens der Bezirksregierung Köln angeregt, den Bereich des Mischgebietes beidseits der Willmuthstraße sowie südlich der Erfurter Straße in den Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen, um dann den gesamten Änderungsbereich als Nahversorgungszentrum für Sechtem auszuweisen. Der Vorschlag der Bezirksregierung bezog sich auf die Ziele des neuen Landesentwicklungsplanes, nach dem Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel neuerdings möglichst in Bereichen der Haupt- und Nahversorgung anzusiedeln sind.

Durch die Abgrenzung von Handel und Dienstleistung in Form eines Haupt- bzw. Nahversorgungszentrums soll gewährleistet werden, dass Einzelhandelseinrichtungen sich möglichst in diesen Bereichen konzentrieren. Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim derzeit 1 Hauptversorgungszentrum (HVZ) in Bornheim / Roisdorf und zwei Nahversorgungszentren (NVZ) in Merten und Hersel dar.

Nahversorgungszentren verfügen in der Regel über erkennbare städtebauliche Strukturen (Platz, Straßenzug) und liegen integriert im Siedlungsgefüge. Sie dienen der lokalen kurzfristigen Bedarfsdeckung und sind meist gekennzeichnet durch die Ansiedlung eines Vollversorgers in Kombination mit Dienstleistung und kleinflächigem Einzelhandel bzw. Fachhandel. Insofern bietet es sich an, auch in der Ortschaft Sechtem ein Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Die Bezirksregierung empfahl darüber hinaus im Sinne eines fehlerlosen Verfahrens, die vorliegende Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz zunächst zurückzuziehen und neu zu stellen, sobald der Beschluss über das Nahversorgungszentrum gefasst sei.

Die Anfrage wurde seitens der Verwaltung bereits zurückgezogen. Basierend auf der Anregung der Bezirksregierung Köln wird darüber hinaus empfohlen, entsprechend dem beiliegenden Plan das Plangebiet zu erweitern und zusätzlich zum geplanten Sondergebiet ein Nahversorgungszentrum (im Plan blau gestrichelt) dazustellen. Dieses umfasst das Sondergebiet und die Mischgebietsfläche beidseits der Willmuthstraße und südlich der Erfurter Straße.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtsplan
2. Rechtsplanentwurf
3. Auswirkungsanalyse Rewe Sechtem