

6. Änderung Flächennutzungsplan

Bereich östlich der Bahnhofstraße (L 190) und südlich des Eichholzweges (L 190)

sowie die Anbindung der geplanten L190n bis zum Anschluss an die K42

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Ansiedlung der Firma Rewe, Erfordernis einer Ausschreibung des Grundstücks durch die Stadt:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des in Sechtem ansässigen Vollversorgers zu schaffen, ist die Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel notwendig.

Die Rewe betreibt derzeit einen Vollversorger im Bereich Sechtem, würde jedoch die Verkaufsfläche gerne vergrößern. Dies ist am momentanen Standort nicht möglich, weshalb die Rewe schon vor längerer Zeit Interesse an einem Umzug bekundete. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist jedoch nur im Bereich des geplanten Sondergebietes entlang der Erfurter Straße möglich. Auf Grundlage dieses Wissens hat die Rewe schon vor einiger Zeit begonnen, Verhandlungen mit den entsprechenden Grundstückseigentümern zu führen. Aber auch die Rewe hat, genau wie alle anderen Bauinteressenten und Grundstückseigentümer, erst Planungssicherheit, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Eine Europaweite Ausschreibung ist im Übrigen nur für die Vergabe öffentlicher Leistungen vorgeschrieben. Die Ansiedlung privatwirtschaftlicher Betriebe unterliegt dieser Vorschrift nicht. Grundsätzlich könnte jeder Einzelhändler Interesse am Bau eines Ladens im Bereich des Sondergebietes bekunden. Die Ansiedlung eines anderen Vollversorgers könnte jedoch die Schließung des vorhandenen Rewe-Marktes zur Folge haben.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Gestaltung/ Auswirkungen eines großen Einzelhandelsmarktes:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Städtebauliches Entwicklungsziel der Planung ist eine gestalterische und funktionale Verknüpfung der Willmuthstraße über den Platz vor der Wendelinuskapelle mit dem neuen Nahversorgungsmarkt. Damit soll die Willmuthstraße als Bestandteil eines räumlich neu definierten Versorgungszentrums für Sechtem erlebbar gemacht werden.

Es wird im parallelen Bebauungsplanverfahren Se 21 festgesetzt, dass der im Sondergebiet geplante großflächige Lebensmittelsupermarkt durch maximal zwei weitere Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe des Lebensmittelhandwerkes wie Metzgereien oder Bäckereien ergänzt werden darf. Des Weiteren wird die Verkaufsfläche des geplanten großflächigen Lebensmittelsupermarkts inkl. der ergänzenden Betriebe auf Grundlage einer im Verfahren erstellten Auswirkungsanalyse auf 1.700 m² begrenzt. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen hat die Realisierung des großflächigen Lebensmittelsupermarktes laut der Auswirkungsanalyse keine nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahе Versorgung in Bornheim oder in den Nachbarkommunen.

Eine Sortimentsbegrenzung oder der Ausschluss bestimmter Ladeneinheiten sind innerhalb eines Sondergebietes für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel hingegen planungsrechtlich in der Regel nicht hinreichend begründet und daher nicht möglich. Die Bauleitplanung hat insbesondere nicht die Aufgabe, einen objektbezogenen Konkurrenzschutz für einzelne Gewerbetreibende und Händler zu gewährleisten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Warum überhaupt ein neuer Rewe?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Rewe betreibt derzeit einen Vollversorger in Sechtem, würde jedoch die Verkaufsfläche gerne vergrößern. Dies soll vor allem der Attraktivierung und Verbreiterung des Angebots dienen. Da hiermit insgesamt eine Stärkung der Nahversorgung erfolgt, wird die Vergrößerung seitens der Stadt Bornheim grundsätzlich begrüßt. Der beabsichtigte Standort für den neuen Supermarkt bildet zusammen mit dem bestehenden Angebot entlang der Willmuthstraße ein zusammenhängendes, zukunftsfähiges Nahversorgungsquartier für den Ortsteil Sechtem. Davon profitieren auch die bestehenden Einzelhändler und Dienstleister entlang der Willmuthstraße.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ein Supermarkt neben dem Friedhof stört die Totenruhe:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Änderung des Flächennutzungsplans begründet an sich nicht das Baurecht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Konkrete Festsetzungen folgen dazu im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Se 21. Der geplante Nahversorgungsmarkt hat einen Abstand von mindestens 30 m zur Grundstücksgrenze des Friedhofs, die Parkplätze liegen mindestens 70 m entfernt. Störungen der Totenruhe oder Störungen von Trauerfeiern durch Immissionen sind hier grundsätzlich nicht zu erwarten. Zudem erfolgt eine Prüfung nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die Immissionssituation auf dem Friedhof durch die Planung verbessert. Der Friedhof ist heute den Lärm- und Schadstoffemissionen der L 190 ausgesetzt, die unmittelbar vorbeiführt. Das Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Friedhofs wird künftig deutlich vermindert, dementsprechend vermindern sich auch die verkehrlich bedingten Immissionen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Flächenverlust für die Landwirtschaft, Bereitstellung von Ersatzland:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die durch die Planung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet Sechtem-Ost (6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Se 21) werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden, Bestandteil des Umlegungsgebietes. Bereits durch die Teilnahme am Umlegungsverfahren können die Eigentümer der betroffenen Flächen davon ausgehen, dass ihnen keine unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Nachteile durch die Planung entstehen werden. Insbesondere erhalten sie Bauland, das sie wirtschaftlich verwerten können.

Die Stadt Bornheim wird zudem im weiteren Planverfahren die Situation der landwirtschaftlichen Betriebe, denen durch die Planungen Flächen dauerhaft entzogen werden, erörtern. Sie wird damit ihrer Pflicht zur Prüfung eines Ersatzlandbedarfs nach § 189 Abs. 1 BauGB nachkommen. Letzteres gilt auch für Flächen, die für den Bebauungsplan Se 23 in Anspruch genommen werden sollen.

Grundsätzlich muss hier aber auch auf die bestehenden Einschränkungen einer möglichen Ersatzlandbeschaffung hingewiesen werden. Aus den §§ 59 und 189 BauGB folgt eine Verpflichtung der Stadt, sich um die Beschaffung und Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes zu bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung zu stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die Stadt Bornheim verfügt aber nicht in nennenswerter Größenordnung über Grundstücke, die sich als Ersatzland für die Landwirtschaft eignen würden. Sie wird somit darauf angewiesen sein, sich um Ersatzland anderer Eigentümer zu bemühen. Dies kann erfolglos verlaufen, wenn keine geeigneten Flächen zu angemessenen Preisen angeboten werden. Wie oben dargelegt, besteht dann aber im Regelfall kein Rechtsanspruch auf die Bereitstellung von Ersatzland. Insbesondere hängen die Rechtmäßigkeit der städtebaulichen Planung sowie des Umlegungsplanes in der Regel nicht davon ab, dass Ersatzland beschafft wird [BGH, 20.07.2006 - III ZR 280/05]. Die Stadt kann in der Abwägung gegensätzlicher Belange der Befriedigung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum ein höheres Gewicht geben als der ungestörten Ausübung der Landwirtschaft im heutigen Umfang. Sie hat insbesondere bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2011 nachgewiesen, dass es keine hinreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt, um auf die Inanspruchnahme des Außenbereiches für die Schaffung von Wohnraum verzichten zu können. Etwas Anderes würde allenfalls dann gelten, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies wird im Einzelfall zu prüfen und durch die Betriebsinhaber zu belegen sein.

Beschluss: Kenntnisnahme

Lärmbeeinträchtigung durch den geplanten Vollversorger

Stellungnahme Stadt Bornheim

Eine im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Se 21 erstellte schalltechnische Untersuchung¹ hat die möglichen Lärmkonflikte zwischen dem geplanten Lebensmittelsupermarkte und der angrenzenden Wohnbebauung geprüft. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz, wie z.B. die Einhausung des Lieferbereichs und der Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum, notwendig sind, um die Richtwerte nach TA-Lärm einzuhalten. Genauere Aussagen können jedoch erst getroffen werden, wenn detaillierte Angaben zum Kunden- und Mitarbeiterverkehr, zum Lieferverkehr, zu den Liefermengen, zur Abfallentsorgung sowie zu den Öffnungszeiten vorliegen. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Der Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Richtwerte nach TA-Lärm werden daher im Baugenehmigungsverfahren, welches nach dem Bauleitplanverfahren erfolgt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Immissionskonflikte zwischen der vorhandenen Nutzung Erfurter Str. 12 und dem geplanten Vollversorger:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Das bestehende Gebäudeensemble im Außenbereich hat heute bezüglich Immissionen aus Gewerbebetrieben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Dieser Schutzanspruch wird durch die Planung, die hier die Festsetzung eines Mischgebietes vorsieht, beibehalten. Im parallelen Bebauungsplanverfahren Se 21 wird das Nahversorgungszentrum im Rahmen der schalltechnische Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Darin werden auch die Schutzansprüche der bestehenden Bebauung berücksichtigt. Die Ergebnis-

¹ Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 der Stadt Bornheim in der Ortschaft Sechtem. Köln, August 2019.

se fließen, beispielsweise durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten, in die Festsetzungen ein. Eine Vorprüfung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens hat ergeben, dass entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz, wie z.B. die Einhausung des Lieferbereichs und der Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum, notwendig sind, um die Richtwerte nach TA-Lärm einzuhalten. Genauere Aussagen können jedoch erst getroffen werden, wenn detaillierte Angaben zum Kunden- und Mitarbeiterverkehr, zum Lieferverkehr, zu den Liefermengen, zur Abfallentsorgung sowie zu den Öffnungszeiten vorliegen. Das Emissionsverhalten im Mischgebiet ist bereits durch die Gebietsausweisung auf ein vertragliches Maß beschränkt. Konkrete bauliche Maßnahmen sind erst in den Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Einwohnerentwicklung/ Auslastung Versorgungseinrichtungen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Im Allgemeinen:

Eine positive Bevölkerungsentwicklung trägt im Allgemeinen zu einer besseren bzw. gleichbleibenden Auslastung vorhandener Grundversorgungseinrichtungen bei. Die Auslastung z.B. von Kindergärten und Schulen ist wesentlich abhängig von der Bevölkerungszahl, hier insbesondere von der Anzahl jüngerer Familien. Mit einer zeitlich gesteuerten und abschnittsweisen Baulandentwicklung kann eine kontinuierliche Nutzung der Einrichtungen gefördert werden. Dem wird durch die Aufteilung der baulichen Entwicklung in Sechtem entsprochen.

Die Entwicklung von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der Gesamtkaufkraft im Einzugsgebiet. Hier sind insbesondere für Vollversorger mindestens 5.000 Einwohner im Einzugsbereich anzustreben. Private Dienstleistungen wie Banken, Ärzte, Postfilialen oder Apotheken sind ebenfalls auf ein möglichst hohes Nachfragepotenzial in den Ortschaften angewiesen. Die vorhandene Infrastruktur kann dagegen bei verminderter Nachfrage bzw. einem Einwohnerrückgang nur selten flexibel angepasst und fixe Kosten nur mit einer zeitlichen Verzögerung reduziert werden. Anhaltende Einwohnerverluste führen deshalb zu erhöhten Kosten auf öffentlicher und privater Seite auf Grund von Überkapazitäten oder zu wenig Nachfrage. Dies kann bis zur Schließung der Einrichtungen führen, was wiederum zum Nachteil der bisherigen Einwohner beiträgt. Das vom Gutachter prognostizierte Einwohnerwachstum kann daher zur Stützung der Grundversorgungseinrichtungen beitragen. Dies gilt grundsätzlich für alle betroffenen Infrastruktureinrichtungen.

Im Speziellen: ärztliche Versorgung:

Einzelne Versorgungsengpässe können nicht im Rahmen der Bauleitplanung beseitigt werden. Jedoch orientiert sich die kassenärztliche Vereinigung bei ihren Planungen u. A. an den Bevölkerungsprognosen, in die auch die Auswirkungen neuer Baugebiete einfließen.

Beschluss: Kenntnisnahme