TOP

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.02.2011
Rat	24.02.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	030/2011-7
Stand	11.01.2011

Betreff Anordnung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes He 29 in Hersel

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:
Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom über die Anordnung einer Veränderungssperre in der Ortschaft Hersel (Teilbereich des Bebauungsplans He 29)

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)) in der derzeit geltenden Fassung und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S.950) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 01.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes He 29 in der Ortschaft Hersel beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den in § 2 bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf folgenden Teilbereich des Bebauungsplanes He 29: Bereich zwischen Roisdorfer Straße, Simon-Arzt-Straße, Allerstraße und den Kiesabbauflächen im Südwesten.
Auf die beiliegende Skizze, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird verwiesen.

§ 3

1. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

   a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
   b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

   a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
   b) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen
   c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4

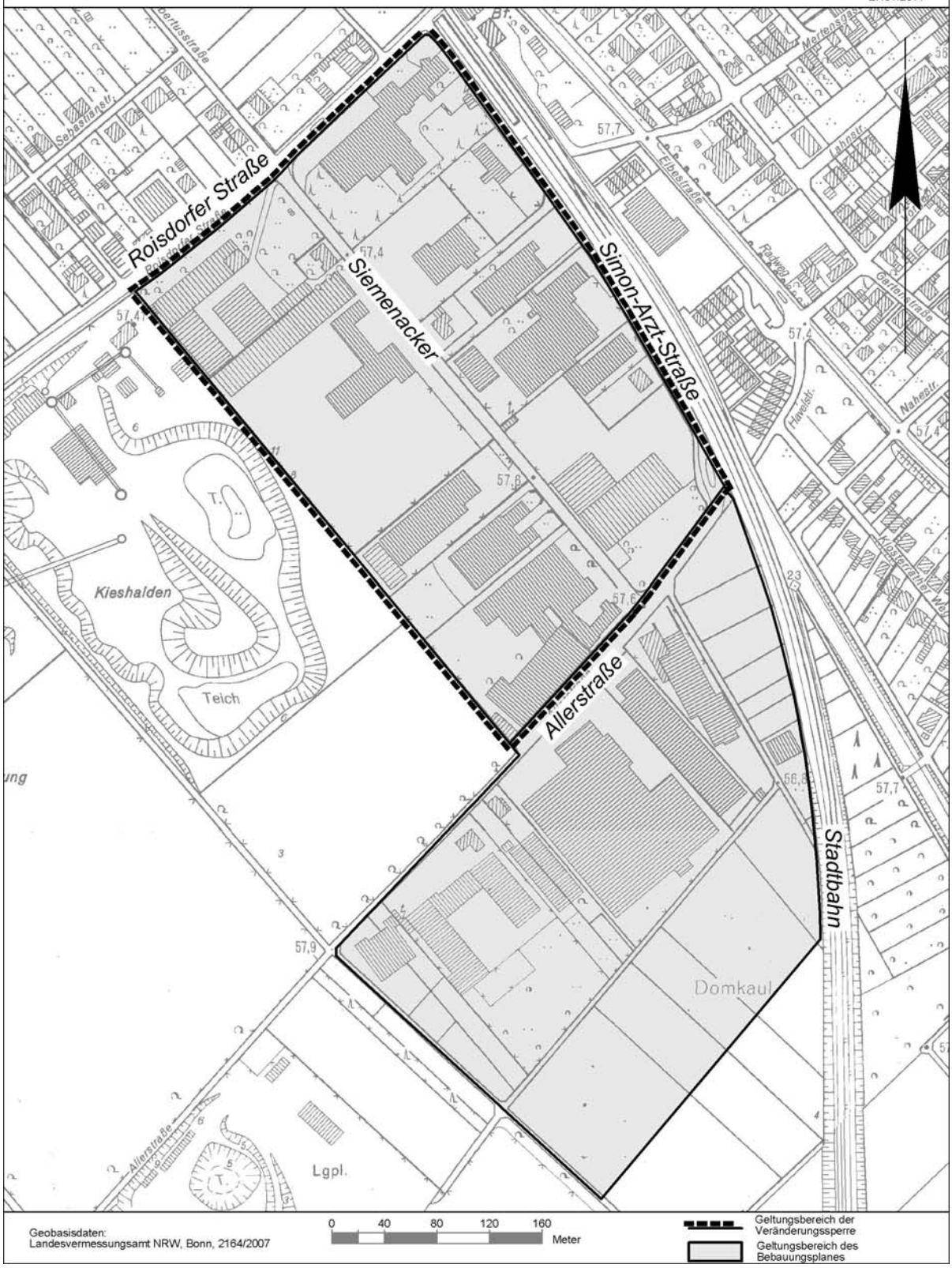
1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

2. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes - spätestens nach Ablauf von zwei Jahren - außer Kraft.

Übersichtskarte zur Veränderungssperre im Bebauungsplan He 29

In der Ortschaft Hersel

27.01.2011



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

Sachverhalt:
Das Gebiet der Veränderungssperre umfasst, entsprechend der Übersichtskarte, zu einem großen Teil das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans He 29.

Für Teile des Bebauungsplanbereiches He 29 besteht seit 1976 eine Satzung gemäß §34 BauGB. Entsprechend den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden städtebaulichen Zielvorstellungen überwiegt im Plangebiet die gewerbliche Nutzung.

Der Aufstellungsbeschluss in der Ratssitzung am 01.10.2009 soll entsprechend den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Bornheim eine Sicherung der ausschließlich gewerblichen Nutzung im südlichen Planbereich bewirken. Dies dient der Stärkung des vorhandenen Gewerbes an diesem Standort bzw. der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Um ein weiteres Vordringen von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen unterschiedlicher Ausprägungen in das Gewerbegebiet entgegen zu wirken, wurde der Planungsbereich in zwei Teilbereiche A (Flächen entlang der Roisdorfer Straße) und B aufgeteilt. Im Teilbereich B des Bebauungsplanbereiches soll die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung insgesamt ausgeschlossen werden.

Um eine Steuerungswirkung bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels in Hersel zu erzielen soll dagegen die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Teilbereich A des Bebauungsplanbereiches im Einzelfall geprüft werden.

Für die Ortschaft Hersel ist im neuen Flächennutzungsplan ein Versorgungsbereich dargestellt worden. Dieser Versorgungsbereich entspricht der Empfehlung aus dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Grundversorgung in Hersel ist durch die vorhandenen Märkte gedeckt. Dies gilt insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Produkte wie Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Apotheke. Hier sollte eine möglichst enge Anbindung an die Wohnbereiche erfolgen.

Für die weitere Entwicklung des Einzelhandels ist es daher erforderlich zu prüfen, inwieweit sich geplante Neuansiedlungen von Einzelhandel negativ auf die Grundversorgung und auf den festgelegten Versorgungsbereich auswirken können. Dabei sind die nahversorgungsrelevanten Produkte besonders zu beachten. Eine zusätzliche Ansiedlung außerhalb des Versorgungsbereiches bedarf daher einer sorgfältigen Abwägung städtebaulicher Belange. Um unerwünschte Entwicklungen auszuschließen wird die Aufstellung einer Veränderungssperre empfohlen.

Eine weitere Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel, würde darüber hinaus den Ausweisungen des Gebietsentwicklungsplanes widersprechen, welcher für den Bereich ein GIB (Bereich zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie) ausweist.

Zur Sicherung der Durchsetzung der städtebaulichen Ziele empfiehlt der Bürgermeister den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans He 29.

Finanzielle Auswirkungen:
Für das Haushaltsjahr 2011 werden durch die Vorlage in der Produktgruppe 1.09.01 veranschlagte Aufwendungen von voraussichtlich 75 € (Personal- und Sachkosten für Ausfertigung, Bekanntmachung, Scannen, etc) anfallen.

Anlagen zum Sachverhalt

Bebauungsplanbereich mit den Teilbereichen A und B