

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Rat	21.07.2011

**öffentlich**

Vorlage Nr.	285/2011-7
Stand	28.06.2011

**Betreff 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel,  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**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,

1. das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd und grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Begründung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

**Sachverhalt:**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd, in unmittelbarer Nähe der Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt.

Die angrenzenden Flächen sind gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 ebenfalls Sondergebietsflächen und werden für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Insgesamt sind in diesem Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig.

In den textlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird die gesamte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „H2 - Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Dabei handelt es sich im SO 1 um ein Möbelhaus mit 30.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche und im SO 2 um einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche (für die Bereiche des SO 1 und SO 2 sind insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig). Im SO 3 handelt es sich um einen Baumarkt- und Gartenmarkt mit 13.000 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente).

In dem bestehenden Sondergebiet soll nun zusätzlich auf einer noch unbebauten Fläche ein Verkaufszentrum für Pferdesport angesiedelt werden. Diese Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 sind an dieser Stelle planungsrechtlich Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Durch die damit verbundene Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet, entspricht das geplante Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich textlich zu ändern. Die textliche Darstellung zur Zweckbestimmung der Sonderfläche Handel „H2“ muss um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ ergänzt werden. Die max. Verkaufsfläche soll auf 1.350 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Darin berücksichtigt ist eine Fläche von insgesamt 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich zentrenrelevanter Sortimente. Hierbei ist jedoch eine Unterscheidung zu treffen zwischen zentrenrelevanten Reitsportsortimenten und zentrenrelevanten Randsortimenten. Zentrenrelevante Reitsportsortimente sollen auf einer Fläche von max. 295 m<sup>2</sup> angeboten werden und gehören zum eigentlichen Kernsortiment eines Reitsport Einzelhandelsbetriebes. Darüber hinaus werden auf einer Verkaufsfläche von max. 25 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente angeboten.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Da jedoch von der Planung voraussichtlich nur wenige Bürger betroffen sind, soll auf eine Einwohnerversammlung verzichtet werden.

Die erforderliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

500 Euro

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Übersichtskarte
- 2 Planentwurf
- 3 Begründung