

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 18

in der Ortschaft Hersel

3. Änderung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

1 Anlass der Planung

Die Firma Bauhaus ist bereits innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd mit dem Betrieb eines Bau- und Gartenfachmarktes und einer im Gebäude integrierten befahrbaren und überdachten Verkaufsfläche, dem so genannten Drive-In-Bereich, ansässig. Auf den Flächen des Drive-In-Bereichs werden ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Bauelemente und Holz angeboten. Die Firma plant die Auslagerung dieses Drive-In-Bereichs, um auf den frei werdenden Flächen im Rahmen der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 teilweise baumarkttypische Sortimente und teilweise Lagerflächen anordnen zu können. Da der Drive-In-Bereich auch zukünftig in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Fachmarktzentrum stehen soll, wird eine Verlagerung dieses Bereichs auf die südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gewerbeparks angestrebt.

Die Flächen des Gewerbeparks Bornheim-Süd südlich der Herseler Straße (L 118) werden insgesamt durch den rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18 gefasst. Die Flächen des Bau- und Gartenfachmarktes sowie des Baustoffhandels sind als Sondergebiet (SO 3) festgesetzt. Die Flächen der geplanten Erweiterung (Plangebiet) sind derzeit als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt, in dem Einzelhandel bis auf Ausnahmen ausgeschlossen ist. Die zukünftige Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18. Um die betriebliche Verlagerung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das geplante Erweiterungsgelände innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE 2 und zusätzlich die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen der Alexander-Bell-Straße und der Erweiterungsfläche. Die öffentliche Grünfläche wird in das Plangebiet einbezogen, da sich die Fläche im Eigentum des bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes befindet, der hier bereits in einer Teilfläche eine Versickerungsanlage für das Dachflächenwasser betreibt. Hier soll eine städtebauliche Klärung erfolgen, indem die Flächen als private Grünfläche mit Pflanzgebot und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird durch die Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Hersel, Flur 18, Flurstücke 184, 185, 187, 205 und 206 nördlich der Robert-Bosch-Straße gebildet. Im Norden an das Plangebiet grenzt das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO 3) mit den Flächen der Fa. Bauhaus an. Im Osten wird das Plangebiet von einer Grünfläche entlang der Alexander-Bell-Straße begrenzt. Die südliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch den Verlauf der Robert-Bosch-Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,6 ha.

3 Bestandsnutzung

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit unbebaut. In der Grünfläche befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein Versickerungsbecken der Fa. Bauhaus.

4 Planungsrecht

4.1 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen als gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

4.2 Bebauungsplan Ro 18

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 18, 3. Änderung als Gewerbegebiet (GE 2) und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen entlang der Grundstücksgrenzen des GE-Gebietes im Norden, Osten und Süden die Pflanzgebote PG 1 und PG 2 fest. Zudem ist der Anteil der überbaubaren Flächen an den Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 12,0 m festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Ansiedlung aller nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist demnach nicht zulässig. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet sind, negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Für die öffentliche Grünfläche ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

5 Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung

Auf den Flächen des Plangebiets soll die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Da sich das geplante Vorhaben außerhalb eines Sondergebiets (SO) befindet und sich die Bezirksregierung Köln im Vorfeld der Planaufstellung gegen eine erweiterte

Sondergebietsausweisung ausgesprochen hat, ist die Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb von Gewerbegebietsflächen (GE) zu regeln. Dazu ist nachzuweisen:

1. Das Vorhaben hat keine Beeinträchtigungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen.

Eine mögliche Beeinträchtigung liegt vor, sofern sich durch die Verlagerung der vorhandenen Verkaufsflächen Umsatzverteilungseffekte von über 10% innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ergeben. Die möglichen Beeinträchtigungen wurden durch die Fa. GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH gutachterlich ermittelt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim Umsatzverteilungseffekte im relevanten Sortiment Baustoffe von 6 - 7 % ergeben. Davon ist ein Anbieter betroffen. Aufgrund des geringen Anteils der Umsatzverteilung ist nicht von einer nachhaltigen Betriebsschwächung des Anbieters auszugehen. In den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen sind keine Umsatzverteilungseffekte zu erwarten. Mit der geplanten Verlagerung ist daher nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim sowie in den Nachbarkommunen auszugehen. Sortimente mit Zentren- und Nahversorgungsrelevanz sind durch das Vorhaben grundsätzlich nicht betroffen. Die Umsatzverteilungseffekte auf Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können aufgrund Ihrer Lage in nicht schützenswerten städtebaulichen Bereichen als Auswirkung des zusätzlichen Wettbewerbs angesehen werden.

2. Zudem muss die Atypik des Vorhabens gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW nachgewiesen werden.

In der Auswirkungsanalyse wurde eine Untersuchung zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb einer Gewerbegebietsfläche im Sinne einer atypischen Fallgestaltung geführt. Die atypische Fallgestaltung liegt vor, wenn nachgewiesen werden kann, dass mit dem Vorhaben eine betriebliche und städtebauliche Besonderheit vorliegt, die nicht unter die Vermutungsregel fällt und durch die keine Beeinträchtigungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt, die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild entstehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die geplante Verlagerung von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW auszugehen ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 wird durch die räumliche Verlagerung der Verkaufsflächen ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen den Flächen des Sondergebiets (SO 3) und den Flächen des Plangebiets bewirkt. Von einer Beeinträchtigung der vorhandenen gesamtverkehrlichen Situation ist nicht auszugehen.

Aufgrund der atypischen Fallgestaltung ist eine Definition und Festschreibung der geplanten Sortimente vorzunehmen.

6 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme zur Innenentwicklung handelt. Die dieser Regelung zugrunde liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 9 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² wird nicht überschritten. Gemäß § 13a (3) BauGB wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erkennen lassen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter, so dass gemäß den Regelungen des § 13 BauGB auf die Erstellung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

7 Planungsziele und Planungskonzeption

7.1 Gewerbegebiet (GE 4) - Bebauungsplan Ro 18, 3. Änderung

7.1.1 Nutzung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Verlagerung der Segmente Baustoffe, Holz, Bauelemente, Fliesen und Gartenbaustoffe des im Norden bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes geschaffen werden. Auf den Flächen soll entsprechend der geplanten Nutzung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher angesiedelt werden. Der Verkauf zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird ausgeschlossen.

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche soll für Verkaufsflächen 6.800 m² nicht überschreiten. Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE 4) festgesetzt werden. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 werden erhalten und sind für das Plangebiet weiterhin rechtsverbindlich.

Die geplante Grundstückszufahrt im Norden ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 aufgrund der Pflanzgebotsflächen PG 2 nicht zulässig. Da sich die Pflanzgebotsflächen jedoch im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen befinden, ist eine geringfügige Reduktion zur Herstellung der Zufahrt bis zu einer Breite von 10 m zugunsten der geplanten unmittelbar im Zusammenhang stehenden betrieblichen Nutzungen städtebaulich vertretbar. Ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

7.1.2 Verkehrliche Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die vorhandene private interne Erschließung innerhalb der Sondergebietsflächen sowie über die bestehende Erschließung entlang der südlichen Gebäudeflanke des Baumarktgebäudes innerhalb des Sondergebiets (SO 3) mit den jeweiligen Anschlüssen an die Alexander-Bell-Straße im Osten. Zudem besteht über die Robert-Bosch-Straße die südliche Zufahrtsmöglichkeit. Die Erschließung der Grundstücksflächen über öffentliche Verkehrsflächen ist durch die Anbindung an die Robert-Bosch-Straße damit planungsrechtlich gesichert. Die Flächen für die Anlieferung und der erforderlichen Stellplätze sollen im Westen im Bereich der Zufahrten untergebracht werden. Bei der Anlage von Stellplätzen ist pro begonnener 5 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen.

7.2 Sondergebiet (SO 3) - rechtskräftiger Bebauungsplan Ro 18

Die frei werdenden Verkaufsflächen des bestehenden Baustoff-Drive-In im Sondergebiet (SO 3) werden teilweise mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten, teilweise mit Lagerwaren, für den Kunden nicht zugänglich, belegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 sind dabei weiterhin rechtsverbindlich. Demnach darf die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente von 700 m² nicht überschritten werden. Zudem ist eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes von 13.000 m² nicht zulässig.

7.3 Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden, da sie derzeit bereits dem Bau- und Handwerkermarkt gehört und teilweise für dessen Versickerungsanlage genutzt wird. Der Teil der Grünfläche, der nicht für die Versickerungsanlage benötigt wird, soll zwar als private Grünfläche festgesetzt werden, allerdings mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt werden, damit die Grünfläche auch künftig der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Das bestehende Gebot zur Pflanzung von Bäumen soll erhalten bleiben. Damit bleibt die ökologische Gleichwertigkeit der Flächen sichergestellt.

Aachen, den 22.12.2011