

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	23.02.2012
Rat	29.03.2012

**öffentlich**

Vorlage Nr.	031/2012-7
Stand	22.12.2011

**Betreff 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel;  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit**

**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. gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel einzuleiten. Das Plangebiet liegt im Gewerbepark Bornheim-Süd, zwischen Alexander-Bell-Straße und Robert-Bosch-Straße, südlich des Baumarktes Bauhaus.
2. gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Einleitung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1 Stadtplanung, über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

**Sachverhalt**

Das Unternehmen BAUHAUS beabsichtigt, die im bestehenden Bauhaus-Fachzentrum an der Alexander-Bell-Straße integrierte Baustoff-Drive-In-Arena auszulagern und auf einem benachbarten Grundstück als separaten Baustoffhandel mit ca. 6.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neu zu errichten. Auf den Flächen des neu zu errichtenden Drive-In sollen ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente wie Baustoffe/ -elemente und Holz angeboten werden.

Um die betriebliche Verlagerung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des neu geplanten Drive-In erforderlich.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 befindet sich im Gewerbepark Bornheim-Süd zwischen der Alexander-Bell-Straße und der Robert-Bosch-Straße und wird durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 184, Nr. 185, Nr. 187 Nr. 205 und Nr. 206, Flur 18, Gemarkung Hersel gebildet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 ist für den überwiegenden Teil des Gebietes der Planänderung ein Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt, in dem großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Der nordöstliche Bereich der Planänderung ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,6 ha.

Das Vorhaben ist vor Einleitung des Änderungsverfahrens im Regionalen Arbeitskreis den Nachbarkommunen erläutert und zur Diskussion gestellt worden. Die von einem Gutachterbüro im Vorfeld erstellte Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drive-In ist den Kommunen zur Kenntnis gegeben worden. Unter der Bedingung, dass die im Bebauungsplan Ro 18 für das Sondergebiet des Bau- und Gartenmarktes festgesetzte Verkaufsfläche von max. 13.000 m<sup>2</sup> weiterhin Bestand hat, haben die Nachbarkommunen keine Bedenken geäußert.

Im Oktober 2011 wurde die Bezirksregierung beteiligt und um eine Vorabprüfung bzgl. der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens gebeten. Auf Grundlage der Auswirkungsanalyse, der Abstimmungsergebnisse mit den Nachbarkommunen, Antragsunterlagen des Unternehmens für eine Bauvoranfrage sowie einer planungsrechtlichen Beurteilung und Vorschlägen für zukünftige Festsetzungen im Bebauungsplan erklärte die Bezirksregierung mit Schreiben vom 02.11.2011 Ihr grundsätzliches Einverständnis zum geplanten Vorhaben.

Da es sich bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die dem Vorhaben zugrunde liegende zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (1) BauGB durchgeführt. Somit kann gemäß § 13 a (2) Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

500,- €

#### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1 Übersichtskarte
- 2 Städtebaulicher Entwurf
- 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung