

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.01.2012
Rat	09.02.2012

öffentlich

Vorlage Nr.	027/2012-7
Stand	20.12.2011

**Betreff 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 in der Ortschaft Hersel einzuleiten. Das Plangebiet liegt im Gewerbepark Bornheim-Süd, nordöstlich der Wendeanlage der Carl-Benz-Straße.
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

Die Firma K + C Concept Beratungs GmbH aktuell plant die Ansiedlung eines Zentrallagers mit Verwaltungsräumen und angeschlossener Küchenausstellung innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd. Bei der Firma handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger Kücheneinrichtung. Die Küchen werden am Standort geplant und vormontiert, so dass das Unternehmen grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsräumen einzustufen ist. Neben den geplanten Flächen des Zentrallagers incl. Verwaltungs- und Technikräume von ca. 6.800 m² sind auch Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen der Küchenausstellung von ca. 4.400 m² geplant. Innerhalb dieser Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche wird eine Verkaufsstelle von max. 50 m² für den Verkauf von zentrenrelevanten Randsortimenten im Segment Haushaltsgegenstände zulässig sein.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18.1 befindet sich in der Ortslage Hersel, im Gewerbepark Bornheim-Süd zwischen der Alexander-Bell-Straße und der Robert-Bosch-Straße. Das Plangebiet wird gebildet durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 66, 67, 154, 156, 150, 256, 141, 142, 134 und 193 in der Gemarkung Hersel, Flur 18. Das Plangebiet grenzt im Osten an eine öffentliche Grünfläche (G 2) an, die den Gewerbepark zum Außenbereich hin gliedert. Im Süden wird das Plangebiet von weiteren bisher unbebauten gewerblichen Bauflächen begrenzt. Im Norden grenzen ebenfalls bisher unbebaute gewerbliche Bauflächen sowie die Carl-Benz-Straße an. Die westliche Abgrenzung der Flächen erfolgt durch die Wendeanlage der Carl-Benz-Straße sowie durch angrenzende größtenteils bebaute gewerbliche Bauflächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 ist für das Gebiet der Planänderung ein Gewerbegebiet (Ge 1 und GE 2) festgesetzt, in dem großflächiger Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,04 ha.

Um die geplante Nutzung als Gewerbebetrieb mit großflächigen Verkaufsflächen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu realisieren, ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Vor Einleitung des Änderungsverfahrens ist von einem Gutachter eine Auswirkungsanalyse zum Neubau der geplanten Logistikhalle mit angeschlossener Küchenausstattung erstellt worden. Hierin wurde nachgewiesen, dass es sich aufgrund der Spezialisierung auf ein einzelnes Produkt, das nicht zentrenrelevant ist und somit keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auslöst, um eine atypische Fallgestaltung handelt. Mit der Änderung soll das Vorhaben als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Das Vorhaben ist vor Einleitung des Änderungsverfahrens im Regionalen Arbeitskreis den Nachbarkommunen erläutert und zur Diskussion gestellt worden. Die gutachterliche Auswirkungsanalyse ist den Kommunen zur Kenntnis gegeben worden. Grundsätzlich haben die Nachbarkommunen keine Bedenken geäußert.

Im Dezember 2010 sowie im Juni 2011 erfolgte eine Abstimmung mit der Bezirksregierung mit der Bitte, um eine Vorabeschatzung bzgl. der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. 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 im Juli 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 m² 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