Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 18.1

in der Ortschaft Hersel

1. Änderung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

1 Anlass der Planung

Die Firma K + C Konzept Beratungs GmbH aktuell plant die Ansiedlung eines Zentrallagers mit Verwaltungsräumen und angeschlossener Küchenausstellung innerhalb des Gewerbeparks Bornheim-Süd nordöstlich der Wendeanlage der Carl-Benz-Straße. Bei der Firma handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger Kucheneinrichtung. Aufgrund des hochwertigen und des sehr kundenorientierten spezialisierten Angebots ist grundsätzlich von einer geringen Einkaufshäufigkeit und einem eher begrenzten Kundenverkehr auszugehen. Die Küchen werden zudem am Standort geplant und vormontiert, so dass die Firma grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen einzustufen ist.

Für die Verwaltungsräume, Nebenräume und Erschließungsflächen außerhalb des Zentrallagers sind insgesamt ca. 903 m² vorgesehen. Das Zentrallager mit Nebenräumen und Technikräumen nimmt eine Fläche von ca. 5.906 m² ein. Die geplanten Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen der Küchenausstellung mit integriertem sogenannten Kitchenstore (als Verkaufsstelle (50 m²) zum Verkauf von Haushaltswaren / Haushaltstextilien) betragen ca. 4.388 m² und sind damit im Sinne des § 11(3) BauNVO als großflächig einzustufen.

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 als Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt, in denen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist. Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher sind jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Zulässig sind zudem Verkaufsstellen bis maximal 50 m² bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen. Die geplante Ansiedlung entspricht bis auf die Erfordernis der Großflächigkeit der Verkaufsflächen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Großflächigkeit wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen.

Die zukünftige Nutzung als Gewerbebetrieb mit großflächigen Verkaufsflächen im Sinne des § 11(3) BauNVO widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1. Um die geplante Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet orientiert sich an der konkreten Planung. Es wird durch die Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 66, Nr. 67, Nr. 154, Nr. 156, Nr. 150, Nr. 256, Nr. 141, Nr. 142, Nr. 134 und Nr. 193 auf der Gemarkung Hersel, Flur 18, gebildet. Im Osten an das Plangebiet grenzt die den Gewerbepark zum Außenbereich hin gliedernde öffentliche Grünfläche G 2 an. 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. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 2,04 ha.

3 Bestandsnutzung

Die Flächen des Plangebiets sind derzeit unbebaut. Auf den östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen wurde die im Rahmen des Bebauungsplans Ro 18.1 vorgesehene Eingrünung bereits zum größten Teil hergestellt.

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 18.1

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 sind die Flächen als Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt in den einzelnen Gewerbegebieten unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen fest. Im GE 1 sind Gebäudehöhen bis maximal 12,00 m und im GE 2 Gebäudehöhen bis maximal 10,00 m zulässig. Zudem ist der Anteil der überbaubaren Flächen an den Grundstücksflächen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Ansiedlung aller nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben. Die nach § 8 (3) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 deutlich untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, die Grenze der Großflächigkeit nach § 11(3) BauNVO nicht überschritten und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Verkaufsstellen bis maximal 50 m² Verkaufsfläche sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

5 Rechtliche Voraussetzungen der Ansiedlung

Auf den Flächen des Plangebiets soll die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit dem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Küchen ermöglicht werden. Zudem sind als Randsortiment Verkaufsflächen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich Haushaltswaren und Haustextilien geplant. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Großflächiger Einzelhandel ist jedoch nach den Zielsetzungen des Regionalplans nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zu planen und wird somit zunächst in GIB- Flächen ausgeschlossen. Aufgrund der betrieblichen Konzeption kann die geplante Ansiedlung jedoch als Gewerbebetrieb mit untergeordneten Verkaufsflächen angesehen werden und ist somit im GIB- Bereich grundsätzlich zulässig. Die geplanten Verkaufsflächen sind jedoch im Sinne des § 11(3) BauNVO als großflächig einzustufen. Die Großflächigkeit der Verkaufsflächen wird dabei lediglich durch den benötigten Flächenbedarf zur geeigneten Präsentation einzelner weniger Produkte hervorgerufen. Großflächiger Einzelhandel innerhalb von GIB- Flächen bzw. GE- Flächen kann jedoch nach dem Einzelhandelserlass NRW dann zugelassen werden, wenn bei der geplanten Ansiedlung von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen werden kann, so dass die rechtliche Vermutung des § 11 (3) BauNVO widerlegt wird. Vor diesem Hintergrund ist der Nachweis zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit innerhalb von Gewerbegebieten zu führen. 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 Ansiedlung von Verkaufsflächen Umsatzverteilungseffekte von über 10% innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ergeben. Die möglichen Beeinträchtigungen wurden durch die Fa. BBE Handelsberatung GmbH gutachterlich ermittelt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass sich innerhalb der untersuchten relevanten zentralen Versorgungsbereiche der Städte Bornheim und Bonn Umsatzverteilungseffekte in den zentrenrelevanten Sortimenten Haushaltswaren und Haushaltstextilien von 6 % ergeben. Aufgrund der räumlichen Nähe sind für den zentralen Versorgungsbereich Bornheim-Roisdorf diese Umverteilungseffekte dabei vordringlich für den Toom-Verbrauchermarkt zu erwarten. Die Untersuchung zeigt zudem, dass im Kernsortiment Küchen für innerstädtische Küchenstudios der Stadt Bonn aufgrund von Überschneidungen der Zielgruppen Umsatzverteilungen von 8 - 10% zu erwarten sind. Für die sonstigen Anbieter im Einzugsgebiet werden durch deren spezielle Zielgruppen Umsatzverteilungsquoten von max. 10% erwartet. Mit der geplanten Ansiedlung ist daher nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und der Nachbarkommunen im Einzugsbereich auszugehen.

In der Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Ansiedlung im Kernsortiment Küchen auf Marktteilnehmer außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Bornheim, in benachbarten Kommunen sowie im regionalen Umfeld untersucht. Diese Umsatzverteilungseffekte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können bei der Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens jedoch unberücksichtigt bleiben.

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 oder 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 sowie die im Vorfeld der Planaufstellung erstellte juristische Stellungnahme der Kanzlei Lenz und Johlen vom 15.11.2010 kommen zu dem Ergebnis, dass für die geplante Ansiedlung aufgrund der betrieblichen Besonderheit von einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW auszugehen ist.

Die Verträglichkeit der Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 sind bei der Bewertung zu berücksichtigen. Aufgrund der Spezialisierung des Sortimentes, der geringen Einkaufshäufigkeit und des Einkaufswertes des Kernsortiments im Bereich hochwertiger Kücheneinrichtung ist von einem eher begrenzten Kundenverkehr auszugehen. Nach Angaben des Unternehmens kann aus den Erfahrungen an anderen Standorten von einer Kundenfrequenz von ca. 25 bis 35 Besuchern / Tag ausgegangen werden. Durch das Zentrallager werden zusätzliche An- und Auslieferverkehre bewirkt. Diese sind jedoch als eher gering zu bewerten. Aufgrund der Autobahnnähe des Standortes und des damit verbundenen unmittelbaren Verkehrsanschlusses kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des überörtlichen An- und Auslieferverkehrs über diesen Anschluss abgewickelt wird. Da nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch Firmen im Bereich Logistik zulässig sind, kann zudem grundsätzlich von einer Verträglichkeit des entstehenden Verkehrsaufkommens mit der gesamtverkehrlichen Situation ausgegangen werden.

Die geplante Ansiedlung entspricht den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Bauvorschriften. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten.

6 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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

Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Ansiedlung eines Zentrallagers mit Verwaltungsräumen und angeschlossener Küchenausstellung geschaffen werden. Auf den Flächen soll entsprechend der geplanten Nutzung ein Gewerbebetrieb mit großflächigen Verkaufsflächen für letzte Verbraucher im Kernsortiment Küchen angesiedelt werden. Das Kernsortiment ist nicht zentren- und nahversorgungsrelevant. Als Randsortiment sollen zentrenrelevante Sortimente zur Abrundung des Angebots im Bereich Haushaltswaren und Haushaltstextilien angeboten werden.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nachzuweisen ist, dass die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichem Zusammenhang stehen, die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Bruttogeschossfläche deutlich untergeordnet sind, negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, die Grenze der Großflächigkeit nach § 11(3) BauNVO nur bei atypischer Fallgestaltung überschritten wird und keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angeboten werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 werden erhalten und sind für das Plangebiet weiterhin rechtsverbindlich.

Verkehrliche Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die Carl-Benz-Straße mit Anschluss an die Alexander-Bell-Straße im Nordwesten. Auf den Grundstücksflächen des Plangebiets sind dafür zwei Zufahrten vorgesehen. Die Zufahrt im Bereich der Wendeanlage der Carl-Benz-Straße soll dabei vorrangig der Kundenzufahrt dienen. Die Erschließung der Grundstücksflächen über öffentliche Verkehrsflächen ist damit planungsrechtlich gesichert. Die Flächen für die Anlieferung befinden sich im Süden im rückwärtigen Bereich des geplanten Zentrallagers. Die erforderlichen Stellplätze sollen im vorgelagerten Bereich zwischen der Carl-Benz-Straße und dem Hauptgebäude sowie im Norden und Westen untergebracht werden. Bei der Anlage von Stellplätzen ist pro begonnener 5 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen.

Aachen, den 22.12.2011