

Bebauungsplan Ro 18.1

1. Änderung

in der Ortschaft Hersel

Ergebnisse der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der vierwöchigen Unterrichtung keine Stellungnahmen ein.

Innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt fünf Stellungnahmen eingegangen. Die inhaltliche Zusammenfassung sowie die Stellungnahmen und Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

1. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Postfach 1146, 53861 Euskirchen Schreiben vom 19.03.2012

Abwasserwerk Stadt Bornheim

Zusammenfassung der Inhalte:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gesamtgebiet Ro 18.1 in der aktuellen Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Hersel berücksichtigt und im Trennverfahren zu entwässern ist. Zudem wird die durchzuführende Art der Entsorgung des häuslichen und des gewerblichen Schmutzwassers sowie des schwach belasteten Niederschlagswassers der privaten Flächen erläutert. Weiterhin wird auf den Antrag auf Indirekteinleitung bei vorbehandlungsbedürftigem Abwasser hingewiesen. Zudem wird auf die notwendige Herstellung und Unterhaltung einer privaten Regenrückhaltung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und die in diesem Zusammenhang erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hingewiesen. Der Grundstückseigentümer wird dadurch von der Überlassungspflicht für das unbelastete Niederschlagswasser freigestellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Versickerungsanlage nicht vorgesehen und die Beseitigung des Niederschlagswassers über ein Mischsystem nicht möglich ist. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen innerhalb des Plangebiets weiterführende Planungen erforderlich sind.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis zum Anschluss der Entwässerung der Plangebietsflächen an die Kläranlage Hersel wird zur Kenntnis genommen.

Die Art der Beseitigung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 geregelt. Diese bestehende Regelung ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 rechtsverbindlich. Alle anderen grundsätzlichen Fragen der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Durchführung möglicher weiterer Planungen zur Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen ist vom Abwasserwerk der Stadt Bornheim (Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG) vorzunehmen.

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Zusammenfassung der Inhalte:

Es werden keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 vorgebracht, sofern der Bestand der Leitungsanlagen des Unternehmens gewährleistet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden kann. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sollten außerhalb von Leitungstrassen erfolgen. Es wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Zudem wird auf das Angebot der Firma zur Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien hingewiesen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In den Bestand vorhandener Leitungsanlagen des Unternehmens wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht eingegriffen. Die mögliche Versorgung des Plangebiets mit Erdgas wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Da dazu keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, ist der Hinweis auch für die Grundstücksflächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Zusammenfassung der Inhalte:

Es werden keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 vorgebracht, sofern der Bestand der Leitungsanlagen des Unternehmens gewährleistet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt werden kann. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sollten außerhalb von Leitungstrassen erfolgen. Es wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Zudem wird auf das Angebot der Firma zur Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien hingewiesen. Zur Deckung des Löschwasserbedarfs können 192 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In den Bestand vorhandener Leitungsanlagen des Unternehmens wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 nicht eingegriffen. Die mögliche Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird zur Kenntnis genommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Da dazu keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, ist der Hinweis auch für die Grundstücksflächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

Die Darstellung zur Bereitstellung der Löschwassermengen wird in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Beschluss:

Die Durchführung einer Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen ist Aufgabe der Regionalgas Euskirchen als zuständiges Abwasserwerk. Die sonstigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

2. IHK Industrie und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg, Postfach 1820, 53008 Bonn Schreiben vom 15.03.2012

Zusammenfassung der Inhalte:

Der Einstufung der geplanten Ansiedlung als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen kann nicht gefolgt werden, da der Unternehmenszweck nach Einschätzung der IHK der Verkauf von Küchen an Endverbraucher ist und es sich somit bei der Ansiedlung um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Zudem liegt nach Auffassung der IHK mit anteilig 4.400 m² geplanter Verkaufsflächen keine deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen vor. Weiterhin wird kein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zwischen dem Gewerbebetrieb und den Verkaufsflächen gesehen. Es wird dabei auf den Einzelhandelserlass NRW, 2008, Seiten 36 und 38 verwiesen.

Es wird weiterhin dargestellt, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen ist, um die Gewerbeflächen vor konkurrierenden Nutzungen wie z. B. Einzelhandelsbetrieben zu schützen. Dabei werden Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan zitiert. Es wird angeregt, die Gewerbeflächen weiterhin vor konkurrierenden Nutzungen zu schützen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Bei dem Vorhaben handelt es sich vorrangig um die Errichtung einer Logistikhalle mit Flächen für Montagen sowie die Errichtung von Räumlichkeiten für Büros. Diese Flächen nehmen den größten Teil der geplanten Gebäudeflächen ein. Daran angeschlossen sollen untergeordnet Flächen für die Ausstellung und den Verkauf von Küchen realisiert werden. Bei der geplanten Ansiedlung handelt es sich um einen Anbieter hochwertiger Kücheneinrichtungen. Die Küchen werden am Standort geplant und vormontiert, so dass die Firma grundsätzlich als Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Verkaufsflächen einzustufen ist.

Die Erforderlichkeit der Größenordnung der am Standort geplanten Verkaufsflächen begründet sich ausschließlich aus dem erhöhten Flächenbedarf des spezifischen Warenangebots im Segment Küchen. Der pauschalen Betrachtung des Anteils der Verkaufsflächen gegenüber den sonstigen gewerblich genutzten Flächen, ohne dabei auf das spezifische Angebot abzustellen, kann grundsätzlich nicht gefolgt werden, da es sich hierbei um eine atypische Fallgestaltung mit einem eher schmalen, spezialisierten Sortiment in Verbindung mit geringer Einkaufshäufigkeit und hohem Einkaufswert handelt, in Folge dessen von einer geringen Kundenfrequenz auszugehen ist.

Im Einzelhandelserlass NRW, 2008, S. 36 wird die deutliche Unterordnung von Verkaufsflächen gegenüber gewerblichen Nutzungen herausgestellt. Im Einzelhandelserlass wird dabei ein betrieblicher und bauwerksorientierter Bezug hergestellt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans setzen die deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen gegenüber den überbauten Grundstücksflächen voraus. Bei einer geplanten Überbauung ca. 15.473 m² des insgesamt ca. 20.419 m² großen Grundstücks, soll der Anteil der Verkaufsflächen bei ca. 4.447 m² liegen. Dies macht einen Anteil der Verkaufsfläche an der überbauten Grundstücksfläche von ca. 28,7 % aus und ist somit deutlich untergeordnet.

Der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen der gewerblichen Nutzung und den Verkaufsflächen ist gegeben. Die Flächen für die Lagerhaltung, die Verwaltung die Vormontage und den Verkauf sollen unmittelbar und im gleichen Gebäude auf demselben Grundstück untergebracht werden. Lediglich die Endmontage des fertigen Produktes findet nicht am Standort statt. Die Vormontage schließt sich an die Auftragserteilung durch den Kunden an und steht somit im unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit den Verkaufsflächen.

Auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ro 18.1 bezogen sind die geplanten Lager- und Büroflächen zulässig. Zudem sind bereits Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unter einschränkenden planungsrechtlichen Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig. Die Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen ist bisher nicht zulässig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Großflächigkeit von Verkaufsflächen ausnahmsweise ermöglicht werden, da in diesem Zusammenhang der Nachweis einer atypischen Fallgestaltung erbracht wurde. Mit diesen einschränkenden planungsrechtlichen Voraussetzungen soll die Ansiedlung von reinen Einzelhandelsnutzungen gemäß den Planungsabsichten vermieden, die Ansiedlung besonderer Betriebsformen jedoch nicht verhindert werden, sofern der Nachweis ihrer Verträglichkeit erbracht wird.

Im Einzelhandelsgutachten Fa. BBE, Handelsberatung GmbH, Stand 2011, wird nachgewiesen, dass mit der Realisierung der Verkaufsflächen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim sowie benachbarter Kommunen zu erwarten sind. Nach den gesetzlichen Regelungen ist die Ansiedlung damit zulässig. Im Einzelhandelserlass NRW, 2008 wird auf die Möglichkeit der typisierenden Betrachtungsweise i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO hingewiesen.

Der Planungsabsicht zur Bereitstellung von hochwertigen und attraktiven Flächen zur Ansiedlung von Flächen für Handwerk und Gewerbe wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 weiterhin Rechnung getragen. Der lt. Einzelhandelserlass zulässige Annex-Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist - wie im Bebauungsplan Ro 18.1 – weiterhin ausnahmsweise in einer definierten Größenordnung von 50 m² zulässig.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht stattgegeben.

3. Rhein–Sieg–Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 29.03.2012

Zusammenfassung der Inhalte:

Es wird angeregt, das anfallende häusliche Schmutzwasser und die Niederschlagswässer den befahrbaren Flächen der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Zudem ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis und Genehmigung vom 13.03.2012, Aktz. 66.22-05.02.03/2012-00240 über eine belebte Bodenzone in den Untergrund einzuleiten. Es wird angeregt, die Art der Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen mit dem dazu gehörenden Aktenzeichen als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Regelungen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind bereits im Bebauungsplan Ro 18.1 festgesetzt und behalten ihre Gültigkeit. Diese bestehende Regelung ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1. rechtsverbindlich. Alle anderen grundsätzlichen Fragen der Entwässerung sind über das Baugenehmigungsverfahren zu klären. Dies betrifft auch die wasserrechtliche Genehmigung, ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur wasserrechtlichen Genehmigung des Bauvorhabens wird nicht aufgenommen.

**4. Stadt Wesseling, Der Bürgermeister, 50387 Wesseling
Schreiben vom 02.04.2012**

Zusammenfassung der Inhalte:

Es werden keine Bedenken gegen die Planung hervorgebracht.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

**5. Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt Berliner Platz 2, 53103 Bonn
Schreiben vom 02.04.2012**

Zusammenfassung der Inhalte:

Es werden keine Bedenken gegen die Planung hervorgebracht, sofern die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf maximal 50 m² Verkaufsfläche aufrecht erhalten werden.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente auf maximal 50 m² Verkaufsfläche werden aufrecht erhalten.

Beschluss:

Kenntnisnahme.