

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.12.2014
Rat	04.12.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	716/2014-7
Stand	06.11.2014

Betreff Bebauungsplan He 25 in der Ortschaft Hersel, Beschluss zur Aufstellung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen: s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt

1. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 25 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt in einem ca. 100 m tiefen Bereich südöstlich der Roisdorfer Straße zwischen Mittelweg und Stadtbahntrasse.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planentwurf und der Darlegung der vorliegenden allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Der geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 25 ist im seit dem 15.06.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bornheim für den Bereich des Bebauungsplanes He 25 ist die Entwicklung des Ergänzungsbereiches des Nahversorgungszentrums Hersel. Der Ergänzungsbereich wurde bereits optional im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim vorgeschlagen, da in der Ortsmitte Hersel keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgungseinrichtung vorhanden sind.

Ein Investor für den Edeka-Konzern beabsichtigt für den an der Moselstraße ansässigen Edeka-Markt die Verlagerung des großflächigen Marktes an die Roisdorfer Straße mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 qm in den Ergänzungsbereich des Nahversorgungszentrums, in dem bereits eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Der Markt besitzt nach Auskunft der Edeka am jetzigen Standort suboptimale bauliche Strukturen, verfügt lediglich über begrenzte Stellplatzkapazitäten und kann nicht mehr dauerhaft rentabel betrieben werden.

Seitens des Discounters Aldi wurde der Wunsch geäußert, die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter im Sondergebiet auf 1.100 qm zu erweitern. Es ist die aktuelle Zielsetzung des Konzerns, seine Märkte in etwa auf diese Verkaufsfläche

zu vergrößern, um u.a. seinen Kunden zeitgemäße, großzügige Gänge anbieten zu können. Das Sortiment soll lt. Aldi jedoch trotz der Verkaufsflächenerweiterung nicht vergrößert werden.

Um diese Zielsetzung zu erreichen und den Ortseingang attraktiver zu gestalten, beauftragte der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften in seiner Sitzung am 15.05.2013 den Bürgermeister, eine Regionalplanänderung für die Umwandlung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) in Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) bei der Bezirksregierung Köln in einem 100 m tiefen Bereich entlang der Roisdorfer Straße zwischen Stadtbahntrasse regionalem Grünzug zu beantragen (vgl. Vorlage 196/2013-7).

Für den Änderungsbereich der Regionalplanänderung wurde seitens der Bezirksregierung eine umfassende Strategische Umweltprüfung gefordert, da im Änderungsbereich im Bereich des Mittelweges und der ehemaligen Abgrabungsflächenplanungsrelevante Arten, insbesondere die Wechselkröte, vorkommen.

Nach intensiven Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln ist lt. Aussage der Bezirksregierung bei einer Verringerung des Änderungsbereiches auf bereits heute überwiegend versiegelte und baulich genutzte Bereiche, wodurch planungsrelevante Arten im Bereich beidseitig des Mittelweges und im Bereich der ehemaligen Abgrabung nicht tangiert werden, keine Regionalplanänderung erforderlich und eine FNP-Änderung ausreichend. Es wird empfohlen, den Auftrag zur Änderung des Regionalplanes zunächst ruhen zu lassen und die Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten (vgl. Vorlage 717/2014-7).

Die seitens der Bezirksregierung Köln formulierte Voraussetzung ist der Ausschluss von Einzelhandel südlich des Plangebietes. Um das Nahversorgungszentrum zu schützen soll südwestlich des Plangebietes im Bebauungsplan He 28 für das geplante Gewerbegebiet grundsätzlich Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet beiderseits der Straße Siemenacker und südöstlich eines Teilbereiches der Allerstraße soll Einzelhandel durch einen einfachen Bebauungsplan He 26 mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen werden (vgl. Vorlage 718/2014-7).

Lediglich Annex-Handel soll in den Gewerbegebieten in sehr begrenztem Umfang zugelassen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes He 25 hat eine Größe von ca. 3 ha und soll überwiegend als Sondergebiet und teilweise als Mischgebiet festgesetzt werden.

Als Sondergebiet sollen die bereits heute vorhandenen Einkaufseinrichtungen sowie der vorgesehene Edeka-Markt überplant werden. Für das Sondergebiet sollen genaue Festsetzungen der zulässigen Nutzungen mit maximaler Obergrenze der Verkaufsfläche vorgenommen werden.

Der übrige bestehende Einzelhandel soll auf seinen Bestand festgeschrieben werden.

Mit der Beschränkung kann die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden und es werden schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden.

Lt. einer auf der aktuellen Planung basierenden Auswirkungsanalyse der BBE (Februar/ August 2014) sind städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland nicht zu erwarten. Da es sich bei den geplanten Erweiterungen der Verkaufsflächen und der Standortverlagerung des Edeka-Marktes um die Bestandssicherung bereits ansässiger Nahversorgungsbetriebe handelt, wird die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und Bonn nicht wesentlich eingeschränkt. Vielmehr wird der Standort zusammen mit den bereits vorhandenen Einkaufseinrichtungen gemäß der Empfehlung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bornheim, diesen Bereich als Teil des Nahversorgungszentrums von der Moselstraße bis zur Roisdorfer Straße für Einzelhandel weiter zu entwickeln, gestärkt.

Die Kosten für die Bauleitplanung werden durch den Investor übernommen.

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- Euro zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Vorbereitung der Offenlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte He 25

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan He 25