

# Stadt Bornheim, Bebauungsplan He 26 in der Ortschaft Hersel

## Beschreibung des Vorhabens

### Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Hersel. Es umfasst Flächen zwischen der Stadtbahntrasse im Osten, dem planungsrechtlichen Außenbereich mit angrenzendem regionalen Grünzug im Süden, dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan He 28 im Westen und der Fachmarktansiedlung südlich der Roisdorfer Straße im Norden. Das Plangebiet ist in Abb. 1 dargestellt. Es umfasst eine Fläche von ca. 18 ha.

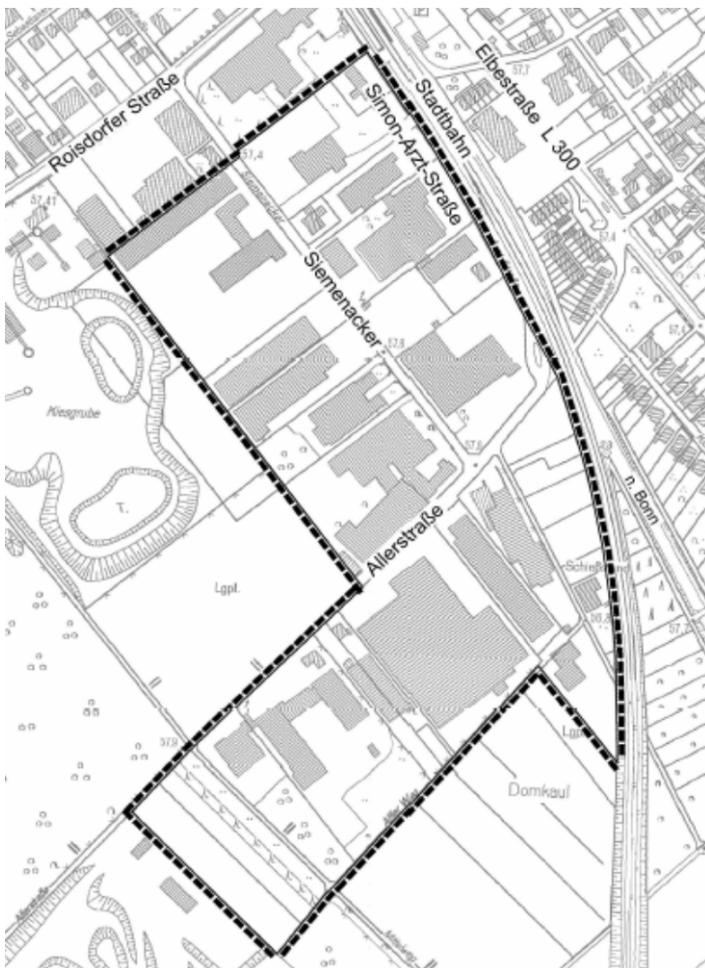


Abb. 1: Übersichtskarte, ohne Maßstab

## Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche "G" dar (vgl. Abb. 2).

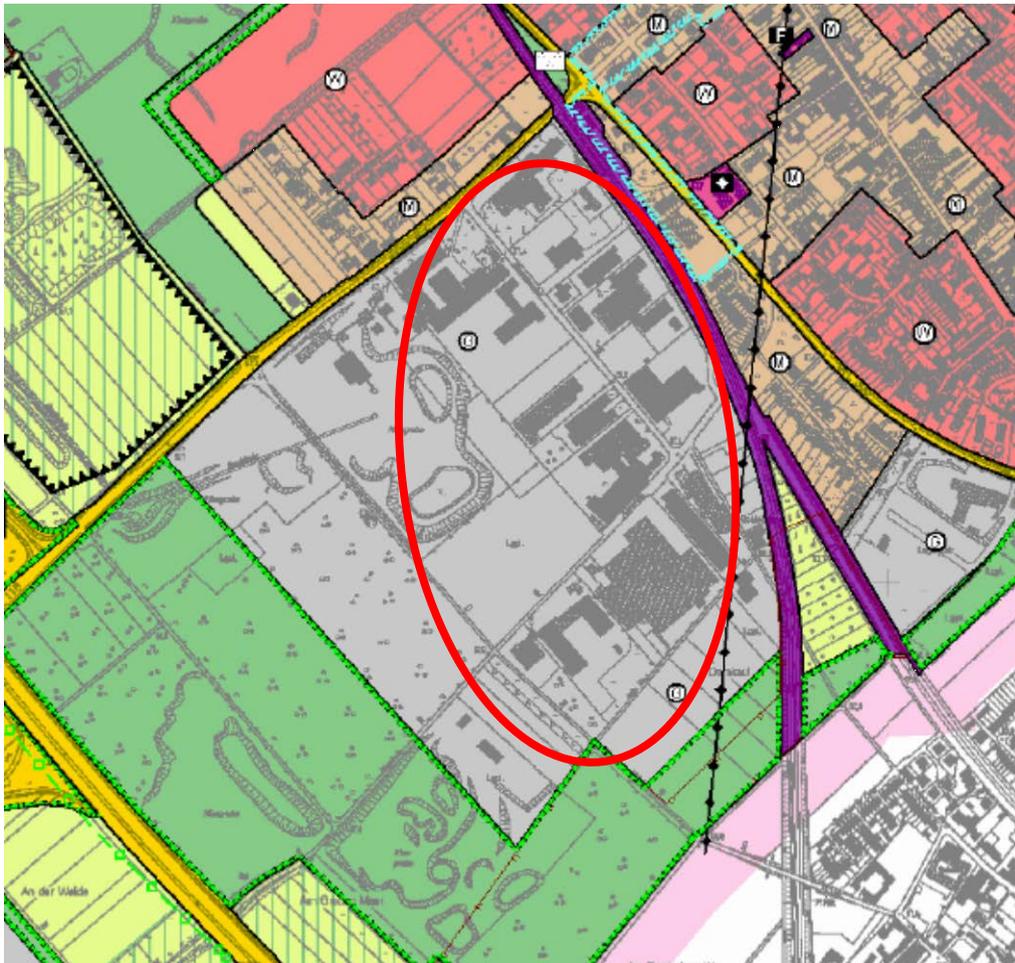


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes He 26 liegt größtenteils im Bereich einer Innenbereichssatzung von 1976.

Zudem wurde am 01.10.2009 durch den Rat der Stadt Bornheim der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan He 29 gefasst mit dem Ziel der Sicherung der ausschließlich gewerblichen Nutzung im südlichen Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 29 wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 26 teilweise überlagert. Da der Bebauungsplan He 29 im Normalverfahren für einen größeren Bereich aufgestellt werden sollte, der bis an die Roisdorfer Straße grenzt und seit 01.10.2009 das Verfahren nicht fortgeführt wurde, soll der Bebauungsplan He 29 aufgehoben werden.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht.

## **Anlass und Ziel der Planung**

Durch die Aufstellung des einfachen textlichen Bebauungsplanes He 26 in der Ortschaft Hersel soll durch den Ausschluss von Einzelhandel die Entwicklung und der Erhalt des Nahversorgungszentrums in Hersel gesichert werden. Des Weiteren sollen so die Flächen für gewerbliche Nutzungen, die vorwiegend der Produktion, Logistik, dem Handwerk oder Dienstleistungen dienen, vorgehalten werden.

Der Gebietscharakter bleibt bei Einschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet laut höchstrichterlicher Rechtsprechung gewahrt, da der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt der in allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zeigt. Der Gebietscharakter ist auch dann gegeben, wenn der Bebauungsplan die Nutzungsart Einzelhandel ausschließt.

Der Anlass der Planung ist die Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche durch Ausschluss von Einzelhandel nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Das durch den Rat beschlossene Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim stellt die planerische Ausgangsbasis für die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB dar. Die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes werden über das Instrument des Bebauungsplanes rechtsverbindlich umgesetzt.

Im Einzelhandels- und Standortkonzept der Stadt Bornheim ist das Plangebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe nördlich angrenzend liegt der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept optional vorgeschlagene Ergänzungsstandort des Nahversorgungszentrums Hersel, der zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Ortschaft Hersel und in den Verflechtungsbereichen Uedorf und Widdig entwickelt werden soll. Zur Schaffung von Planungsrecht soll hier der Bebauungsplan He 25 aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 26 handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach den Regelungen des § 34 BauGB, wonach im Wesentlichen die Eigenart der näheren Umgebung Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben ist.

Das Plangebiet ist gewerblich geprägt, im Norden angrenzend befindet sich eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen. Somit wäre eine bauliche Nutzung für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nach Beurteilung gem. § 34 BauGB nicht auszuschließen. Durch den Ausschluss von Einzelhandel durch den Bebauungsplan He 26 wird den Empfehlungen zum Ausschluss von zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten im beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim entsprochen und das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum in Hersel planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren wurde seitens der Bezirksregierung Köln für die Entwicklung des bereits optional im Nahversorgungsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim vorgeschlagenen Ergänzungsbereiches des Nahversorgungszentrums Hersel die Voraussetzung formuliert, dass südwestlich angrenzend Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden soll.

Lediglich Annex-Handel soll in sehr begrenztem Umfang zugelassen werden, wie beispielsweise im Gewerbegebiet Bornheim Süd. Im Bebauungsplan Ro 18.1 sind z.B. Verkaufsshops bis 50 qm zulässig, wenn diese dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden. Zudem müssen die Verkaufsflächen

der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet sein und dürfen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben.

Darüber hinaus dürfen auf Ebene der Landesplanung gemäß Ziel 1, Kapitel 1.1.1 „Allgemeine Siedlungsbereiche“ der textlichen Darstellung des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg, in der Bauleitplanung Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) geplant werden.

Auch dürfen gem. LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – Ziel 1 Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.

Diese Vorgabe verfolgt das Ziel der Flächensicherung dieser Bereiche für emittierende Betriebe mit ihren spezifischen Standortanforderungen.

Durch den Bebauungsplan He 26 wird eine unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandel verhindert. Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit für Handwerks- und Gewerbebetriebe, in begrenztem und untergeordnetem Umfang Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb zu verknüpfen.

Der im Plangebiet liegende aufgegebene Altstandort des Discounters Aldi an der Straße Siemenacker soll, aus dem Grund des Schutzes des Nahversorgungszentrums und um den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts zu folgen, nicht mehr für den Einzelhandel genutzt werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel kann die vorhandene Versorgung sichergestellt werden. Schädliche Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche werden vermieden.

Mit dem Bebauungsplan He 26 werden der Schutz und die Sicherung des Nahversorgungszentrums bezweckt sowie den Empfehlungen des beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim und dem Ziel der Landesplanung zur Flächensicherung für emittierende Betriebe in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen entsprochen.

### **Bestand / Städtebauliche Situation**

Die Flächen des Plangebietes sind bereits überwiegend baulich genutzt (vgl. Abb. 3) und werden maßgeblich durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Erschlossen werden die Grundstücke des Plangebietes durch die Straßen „Siemenacker“, „Simon-Arzt-Straße“ und „Allerstraße“. Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Netz gesichert.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Luftbild, Stand 2013, ohne Maßstab

### **Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll keine über die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandel nach § 9 Abs. 2a BauGB hinausgehende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Bezüglich der Zulässigkeit baulicher Nutzungen soll weiterhin § 34 BauGB maßgebend bleiben.

Annexhandel soll im begrenzten Umfang und bei Unterordnung zum Betrieb bis max. 50 qm ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Umweltbelange**

Gem. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung und baulichen Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplanes sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

### **Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, die einen Ausschluss bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen (hier: Einzelhandel) begründen. Daher soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch werden keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Damit ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB zulässig.