TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	15.04.2015
Rat	07.05.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	177/2015-7
Stand	06.03.2015

Betreff 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit

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 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt im Gewerbepark Bornheim-Süd, zwischen Alexander-Bell-Straße und Robert-Bosch-Straße, südlich des Baumarktes Bauhaus. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung 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 und den Bürgermeister damit zu beauftragen, die Planunterlagen für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt:

Die Firma Bauhaus ist im Gewerbepark Bornheim-Süd ansässig und betreibt einen Bau- und Gartenfachmarkt sowie eine im Gebäude integrierte befahrbare und überdachte Verkaufsfläche, den so genannten Drive-In-Bereich. Hier werden momentan auf einer Fläche von ca. 2.520 qm ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten.

Die Firma plant die Auslagerung und Erweiterung des Drive-In-Bereiches. Diese soll auf die angrenzenden Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gewerbeparks erfolgen.
Im Zuge der Verlagerung sollen die Verkaufsflächen gegenüber dem vorhergehenden Drive-In-Bereich um eine Fläche von 2.940 qm auf zukünftig 5.460 qm erweitert werden.

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 liegt im Gewerbepark Bornheim-Süd, zwischen Alexander-Bell-Straße und Robert-Bosch-Straße, südlich des Baumarktes Bauhaus. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 1,56 ha.

Im Plangebiet soll die Ansiedlung des Segments Baustoffhandel in Form eines großflächigen Einzelhandels ermöglicht werden. Die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird planungsrechtlich ausgeschlossen.

Für die Zulässigkeit der geplanten Nutzung innerhalb der Gewerbegebietsfläche (GE) ist nachzuweisen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim und ihrer Nachbarkommunen hat. Zudem muss die Atypik des Vorhabens gem. Einzelhandelserlass NRW nachgewiesen werden.

Der erforderliche Nachweis wurde durch die Aktualisierung der Auswirkungsanalyse von 2011 zur Verlagerung des Bauhaus Drive-In erbracht. Die Aktualisierung berücksichtigt die seit 2011 eingetretenen Veränderungen der Wettbewerbssituation (u.a. Insolvenz des Anbieters Praktiker, Neueröffnungen) sowie die veränderte Konzeption des Vorhabens gegenüber der ursprünglichen Planung von 2011.

Die im Jahr 2011 von der Fa. Bauhaus vorgelegte Planung für die Auslagerung und Erweiterung des Drive-In sah mit 6.500 qm Verkaufsfläche eine größere Verkaufsfläche als die jetzige Planung mit 5.460 qm vor.
Die Planung wurde im März 2011 im Regionalen Arbeitskreis den Nachbarkommunen erläutert und zur Diskussion gestellt. Die von einem Gutachterbüro im Vorfeld erstellte Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Drive-In wurde den Kommunen zur Kenntnis gegeben. Unter der Bedingung, dass die im Bebauungsplan Ro 18 für das Sondergebiet des Bau- und Gartenmarktes festgesetzte Verkaufsfläche von max. 13.000 m² weiterhin Bestand hat, haben die Nachbarkommunen bei der damaligen Beteiligung keine Bedenken geäußert.

Die Bezirksregierung Köln erklärte mit Schreiben vom 02.11.2011 ihr grundsätzliches Einverständnis zu der geplanten Nutzung auf Grundlage der Planung von 2011 aus, die 6.500 qm Verkaufsfläche vorsah. Voraussetzung ist der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente und das Einhalten der Verkaufsflächenobergrenze für den Bau- und Gartenfachmarkt gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ro 18.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18 ist für den überwiegenden Teil des Gebietes der Planänderung ein Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt, in dem großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Der nordöstliche Bereich der Planänderung ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um Planungsrecht für den separaten Drive-In zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des neu geplanten Drive-In erforderlich.

In der Sitzung Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften am 23.02.2012 wurde die für das 2011 geplante Vorhaben erforderliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel beraten (031/2012-7). Der Aufstellungsbeschluss wurde damals mehrheitlich nicht gefasst.

In seiner Sitzung vom 17.12.2013 hob der Rat die zuvor im April 2012 beschlossene Weisung an die Vertreter der Stadt Bornheim im Aufsichtsrat der WFG Bornheim auf, dem Verkauf zusätzlicher Grundstücke zur Angebotserweiterung im Baustoff-Segment im Gewerbepark Bornheim-Süd derzeit nicht zuzustimmen (vgl. Vorlage Nr. 631/2013-7).

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke veräußert.

Die nun geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die dem Vorhaben zugrunde liegende zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Daher wird empfohlen ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

1.000 Euro für die Bekanntmachung, Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erstellung der nächsten Vorlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1 Übersichtskarte
2 Städtebaulicher Entwurf
3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4 Auswirkungsanalyse