

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.12.2017
Rat	07.12.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	821/2017-7
Stand	07.11.2017

Betreff Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf, dem vorliegenden Gestaltungsplan und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
2. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Am 13.07.2017 hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan Ro 17 neu aufzustellen (s. Vorlage 407/2017-7).

Nun soll im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorlage 820/2017-7) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen werden.

Auf den Flächen des Plangebiets Ro 17 soll gemäß den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim als Maßnahme der Innentwicklung und der baulichen Nachverdichtung großflächiger Einzelhandel untergebracht werden. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei als Vorrangstandort und werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt. Das Plangebiet ist städtebaulich integriert und befindet sich innerhalb des größten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Stadt Bornheim.

Die Planungsziele des Grundstückseigentümers zum Ausbau des Standortes entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen. Abweichend vom bestehenden Planungsrecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sondergebiets (SO) für ein Einkaufszentrum erforderlich. Auch die Darstellung des Flächennutzungsplans muss im Parallelverfahren von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche für ein Einkaufszentrum geändert werden (s. Vorlage 820/2017-7). Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Nutzung sowie für die Erschließung und Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche

che Entwicklung im Hauptversorgungszentrum der Stadt gewährleistet.

Nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 können Verkaufsflächen ohne Sortimentseinschränkungen im Einzelhandel realisiert werden. Die Wahl der Nutzungen und Sortimente verbleibt hiermit grundsätzlich in der Hand des Grundstückseigentümers. Mit dem Bebauungsplan Ro 17 sollen demgegenüber die Sortimente eingeschränkt und deren spezifische Verkaufsflächen festgesetzt werden. Damit nimmt die Stadt Bornheim die städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten wahr und kann entsprechend der Beschlusslage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes die Entwicklung für die Gesamtstadt positiv beeinflussen. Insgesamt sollen, wie im für unwirksam erklärten Bebauungsplan Ro 17, maximal 13.500 m² Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden. Die aktuelle Baugenehmigung bleibt mit ca. 10.500 m² Verkaufsfläche unter dieser Zahl, so dass noch eine Verkaufsflächenreserve verbleibt.

Finanzielle Auswirkungen

1500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Vorentwurf
3. Gestaltungsplan
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung