Begründung zum Bebauungsplan Ro 18 in der Ortschaft Hersel, 1.Änderung

Um die Ansiedlung von Tankstellen im Gewerbegebiet zu begrenzen wurde im Bebauungsplan Ro 18 das Gewerbegebiet gem. § 1 (5) BauNVO in zwei Bereiche untergliedert. Das jetzt in der 1. Änderung ausgewiesene Gewerbegebiet GE 3 liegt auf einem Teilbereich der Fläche des Gewerbegebietes GE 2. Für die Flächen GE 2 ist die Ansiedlung von Tankstellen nicht zulässig. Diese Regelung wird für die Teilfläche des GE 3 übernommen, da diese Standorte gleichfalls nicht für Tankstellen vorgesehen sind. Damit wird die Systematik beibehalten, nach der lediglich in den mit GE 1 gekennzeichneten Bereichen Tankstellen zulässig sind.

Für das Gewerbegebiet GE 3 ist geregelt, dass die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Von dieser Regelung werden ausdrücklich Diskotheken ausgenommen. Der allgemeine Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde bei Beschluss des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Zielsetzung begründet, ein Gewerbegebiet mit gehobenem Charakter im Sinne eines „Produktions- und Dienstleistungsparkes“ entstehen zu lassen.

Diese Zielsetzung wird auch mit der 1. Änderung weiterhin verfolgt. Daher wird von dem generellen Ausschluss auch lediglich eine Art von Vergnügungsstätten ausgenommen, nämlich Diskotheken. Die Stadt Bornheim ist bemüht, den Einwohnern entsprechende Freizeitbeschäftigungen auf eigenem Stadtgebiet anbieten zu können, ohne dass es zu Belastungen von Wohngebieten kommt. Die mit GE 3 gekennzeichneten Flächen eignen sich als Standort für eine Diskothek, weil einerseits die Entfernung zu Wohnbebauung unkritisch ist und andererseits der entsprechende Verkehr ohne Belastung von Wohnstraßen abgewickelt werden kann. Die direkte Nähe zum Autobahnanschluss ermöglicht zudem, dass der Standort auf kürzestem Weg über die Autobahn A 555 von Besuchern, die nicht aus dem Stadtgebiet der Stadt Bornheim kommen, erreicht werden kann. Dadurch werden unnötige Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Bornheim vermieden. Eine alternative Fläche mit den genannten Standortvorteilen ist im Stadtgebiet nicht vorhanden. Auf die umgebende gewerbliche Nutzung hat eine Diskothek keine negativen Auswirkungen, da insbesondere die Betriebszeiten versetzt sind. Durch die nächtlichen Betriebszeiten der Diskothek bleibt das Gebiet in stärkerem Umfang als bisher belebt, so dass unbeobachtete Aktionen nicht wie bisher möglich sind.

Der Zielsetzung eines hochwertigen Produktions- und Dienstleistungsparkes steht damit die Ansiedlung einer Diskothek nicht entgegen, da baulich Gewerbegebäude und Diskotheken ähnlich zu bewerten sind und die eine Nutzung keine störenden Auswirkungen auf die anderen Nutzungen hat. Dabei sind die besonderen städtebaulichen Gründe, die es erlauben, lediglich eine Nutzungsart aus dem allgemeinen Ausschluss herauszunehmen, in dem Schutz anderer Gebiete vor Verkehrs- und Lärmbelastung zu sehen. Bei gleichzeitiger Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Ziele sind andere Arten von Vergnügungsstätten im Bereich des Bebauungsplanes Ro 18 weiterhin auszuschließen.