

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	13.04.2011
Rat	14.04.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	051/2011-7
Stand	17.03.2011

Betreff 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig, Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt:

1. gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen und gemäß § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu verzichten,
2. den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 10.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung eines Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Eigentümer hatte mit Schreiben vom 14.08.2009 eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, die ausschließlich für die sich im Eigentum des Antragstellers befindlichen Grundstücke durchgeführt werden soll.

Das Plangebiet liegt zwischen Lichtweg und St.-Georg-Straße im nördlichen Bereich der Karolingerstraße, umfasst die Flurstücke 284 und 723 der Flur 10, Gemarkung Widdig und weist eine Größe von etwa 2.640 m² auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar; die Darstellung bleibt bei der Neuaufstellung unverändert.

Der Eigentümer beabsichtigt seine Parzellen an einen Bauträger zu veräußern. Dieser sieht eine von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweichende Bebauung der Grundstücke vor. Gemäß den vorgelegten Unterlagen sollen fünf freistehende Einzelhäuser und ein Doppelhaus entstehen. Dieser Planungsabsicht stehen insbesondere die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des gültigen Bebauungsplans gegenüber,

auf denen aufgrund der Lage und Größe der Baufelder lediglich eine Doppelhausbebauung mit insgesamt 6 Häusern möglich gewesen wäre.

Der vorliegende Entwurf ist nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern stellt auch eine günstigere Ausrichtung der Grundstücke und somit auch der Gebäude dar. Daher soll eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen, in der die Baufelder dem Entwurf des Bauträgers angepasst werden, sowie bei gleichbleibender Geschossigkeit und Firsthöhe das Spektrum der zulässigen Bauformen sinnvoll und umgebungsverträglich erweitert wird.

Die neu entstehenden Grundstücksgrößen liegen mit ca. 400 m² für die freistehenden Einfamilienhäuser und ca. 300 m² für die Doppelhaushälften im Bereich der Vorgaben, die die Stadt Bornheim als städtebauliche Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung definiert hat.

Da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen nicht betroffen werden, kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung im vereinfachten Verfahren verzichtet. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen; die Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wi 01.1 ist unabhängig davon im Rahmen des Änderungsverfahrens überarbeitet worden. Der Minderausgleich wird durch die Zahlung eines Kompensationsgeldes ersetzt werden.

Da der Ursprungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, muss bis zum Satzungsbeschluss mit dem neuen Vorhabenträger ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen werden; der Bauträger wird die Inhalte des alten Vertrages übernehmen.

Mit dem Eigentümer und Antragsteller ist mit Datum vom 11.08.2010 ein Verpflichtungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Personalkosten abgeschlossen worden. Der Stadt Bornheim entstehen daher im Rahmen des Änderungsverfahrens keine Kosten.

Der vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig soll nun öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

500,- € für die Bekanntmachung und Erstellung der nächsten Vorlage

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Bebauungsplanentwurf
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4 textliche Festsetzungen
- 5 Begründung