

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	07.11.2012
Rat	08.11.2012

öffentlich

Vorlage Nr.	305/2012-7
Stand	06.09.2012

Betreff Bebauungsplan Wd 53 in der Ortschaft Waldorf; Beschluss, das Verfahren ruhen zu lassen

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

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

s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wd 53 in der Ortschaft Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Schmiedegasse, Büttgasse und Sandstraße ruhen zu lassen.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 31.10.2001 wurde das Bebauungsplanverfahren für den Wd 53 eingeleitet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wd 53 umfasst den inneren Bereich zwischen Blumenstraße (L 183), Schmiedegasse, Büttgasse, Hostertstraße und Sandstraße in der Ortschaft Waldorf.

Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 30.05. – 27.06.2006 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen. Eine Einwohnerversammlung fand am 6. Juni 2006 statt. Die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 22.11.2007 bis 21.12.2007 einschließlich. Aufgrund umfangreicher Änderungen der Planinhalte wurde vom 26.05.2010 bis 25.06.2010 eine erneute Offenlage durchgeführt.

In Vorbereitung der Umsetzung der Planung sowie der zuvor erforderlichen Umlegung für das Plangebiet wurde eine umfangreiche Kostenschätzung der Erschließungskosten durchgeführt. Als Ergebnis musste festgestellt werden, dass diese Kosten im Vergleich zu anderen Baugebieten sehr hoch liegen. Grund dafür sind neben zwei notwendigen Lärmschutzwänden und hohen Kompensationsgeldern vor allem die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden. Da das Fassungsvermögen des vorhandenen Kanalnetzes (Vorfluter) in den Ortschaften Waldorf/ Dersdorf und Kardorf so ausgelastet ist, dass bei Starkregenereignissen im Plangebiet eine Überflutungsgefahr nicht ausgeschlossen werden kann, muss im Baugebiet eine Regenrückhaltung für das Niederschlagswasser hergestellt werden.

Auf Grundlage der Kostenschätzung wurde durch ein in Umlegungsverfahren erfahrendes Vermessungsbüro verschiedene Varianten zum voraussichtlichen Umlegungsvorteil ermittelt. Je nach Variante ergab sich entweder ein ausgeglichenes Ergebnis oder ein leichtes Plus für die Stadt Bornheim.

Die unerwartet hohen Kosten für die Regenrückhaltung sind jedoch nur teilweise umlagefähig. Dies führt zu ungedeckten Investitionskosten im Plangebiet, welche von der Stadt Born-

heim oder alternativ durch die Allgemeinheit durch generelle Gebührenerhöhung des Abwasserwerkes ausfinanziert werden müssten. Auch mit einer Verrechnung der Einnahmen aus der Umlegung würde sich im Endergebnis eine negative Bilanz für die Stadt Bornheim ergeben.

Als Folge ist eine normale amtliche Umlegung für die Stadt Bornheim nicht mehr möglich. Lediglich eine sog. freiwillige Umlegung, bei der die Eigentümer nach einem freiwilligen Maßstab die Kosten der Erschließung und Umlegung finanzieren würden, wäre für die Stadt kostenneutral und risikofrei.

Am 11.10.2011 wurde den Eigentümern in einer Eigentümerversammlung der Sachstand zum Planverfahren sowie die Grundsätze einer Umlegung erläutert. Weiterhin wurde dargelegt, dass die Kostenverteilung in einem normalen Umlegungsverfahren für die Stadt Bornheim derzeit nicht finanzierbar ist und dass eine Umlegung nur auf freiwilliger Basis aller Eigentümer nach einem freiwilligen Maßstab durchgeführt werden kann.

Mit Schreiben vom 15.12.2011 wurde eine schriftliche Abfrage an die Eigentümer verschickt, um zu klären, inwieweit überhaupt die Bereitschaft besteht an einem freiwilligen Umlegungsverfahren teilzunehmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Von insgesamt 19 Eigentümern sind bis Februar 2012 nur zwei positive Rückmeldungen eingegangen. Sieben Eigentümer erklärten sich ausdrücklich nicht einverstanden, an einem freiwilligen Umlegungsverfahren teilzunehmen. Von den übrigen Eigentümern kam keine Rückmeldung.

Die Voraussetzungen für die Durchführung einer freiwilligen Umlegung sind demnach nicht gegeben. Es wird daher empfohlen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wd 53 ruhen zu lassen.

Die Regionalgas Euskirchen hat in ihrer Funktion als Abwasserwerk der Stadt Bornheim im Oktober 2011 zu der Problematik des überlasteten Kanalnetzes in Waldorf/ Dersdorf und Kardorf eine Studie zur Sanierung der Vorflut Bornheimer Bach in Auftrag gegeben. Ziel dieser Studie ist die Erarbeitung eines Konzeptes mit Lösungsmöglichkeiten für die Sanierung des Kanalnetzes.

Im Rahmen einer Messkampagne wird hierfür zunächst die Abfluss- bzw. Durchflussmenge in die Vorflutkanäle gemessen, um die reale Belastungssituation zu erfassen. Der Untersuchungszeitraum dieser Messung beträgt mind. ein halbes Jahr und musste zwingend über die Sommermonate erfolgen, da es in dieser Zeit zu den größten Starkregenereignissen kommt. Die Montage der Messeinrichtung ist Ende Februar 2012 erfolgt; die Messung wird demzufolge etwa im September abgeschlossen sein. Die Daten der Messung werden nach Abschluss von dem beauftragten Ingenieurbüro ausgewertet. Parallel ist eine Kanal-TV-Untersuchung in verschiedenen Abschnitten des Vorflutkanals durchgeführt worden.

Mit einer Auswertung und Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten kann lt. Aussage der Regionalgas Euskirchen bis etwa zweites Quartal 2013 gerechnet werden. Erst nach Vorliegen der Studie kann mit Aussagen gerechnet werden, ob und in welchem Zeitraum eine Sanierung des Kanalnetzes erfolgen kann. Im Anschluss an eine Sanierung des Kanalnetzes könnte dann eine Überprüfung der Planung für den Bebauungsplan Wd 53 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte