

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	10.07.2013
Rat	13.08.2013
	11.07.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	342/2013-7
Stand	06.06.2013

Betreff 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis Offenlage, Satzungsbeschluss

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 den städtebaulichen Vertrag zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) zwischen Bayerstraße, Weingarten und Siegstraße einschließlich der vorliegenden Anlagen.
- fasst zu den während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
- beschließt den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) einschließlich der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 17.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206, 3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel gefasst.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Beseitigung von Abwasser“ ausgewiesen, da es sich um die Fläche der ehemaligen Kläranlage Hersel südlich des Sportplatzes handelt.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war es die nicht mehr genutzte Fläche angemessen nutzen zu können und dort ein Baufeld auszuweisen. Dieses Ziel wird auch weiterhin verfolgt.

Die Grundstücke der ehemaligen Kläranlage sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mittlerweile hat ein Verkauf der Flächen an einen Investor stattgefunden, der dort 3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen errichten will. Da diese in unmittelbarer Nähe zum Herseler Sportplatz liegen, könnte eine Nutzung der im Augenblick als Parkfläche genutzten Fläche zu Wohnzwecken Konflikte zwischen den Nutzungen Sport und Wohnen entstehen lassen.

Jedoch ist von Seiten der Stadt schon seit langer Zeit geplant den Sportplatz aufgrund seiner

Lage im Überschwemmungsgebiet und dem daraus resultierenden hohen Unterhaltungsaufwand zu verlagern. Am 29.03.2012 (Vorlage 007/2012-7) hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes He 32 beschlossen. Durch diesen soll die Verlagerung des Sportplatzes an die Erftrstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Baulandentwicklung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) ist es zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beizutragen, den Wohnbedarf auch entsprechend den durch demographischen Wandel geänderten Bedürfnissen zu decken, sowie durch den Grundstücksverkauf einen positiven Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) umfasst alle in Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen betroffenen Flächen. So sind Teile der Bayerstraße, der zu verlagernde Sportplatz und die Fläche des, nach Verlagerung des Sportplatzes nicht mehr benötigten, Sportlerheims ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Umsetzung des Vorhabens nach städtischen Gesichtspunkten soll durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden. Wichtigste Vertragsinhalte sind dabei die gestalterische Einbindung, Umsetzung und Realisierung der drei Mehrfamilienhäuser inklusive Stellplätze und Außengestaltung. Ebenfalls werden Maßnahmen im Hochwasserfall und der naturschutzrechtliche Ausgleich vertraglich geregelt.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte bereits ebenfalls am 17.11.2011. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 19.01.2012 bis einschließlich 15.02.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen. Eine Einwohnerversammlung wurde am 31.01.2012 durchgeführt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Rat am 06.12.2012 die Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 24.01.2013 bis 25.02.2013 einschließlich. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt dreizehn Stellungnahmen eingegangen; von der Öffentlichkeit gingen vier Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim erarbeitet.

Hinzu kam, dass bereits während der Offenlage auf Anregung eines betroffenen Anwohners die im Punkt 5 der textlichen Festsetzungen beschriebenen „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“ über sein Grundstück wie folgt geändert werden:

Version aus der Offenlage:

**„5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 67, 68 und 69 im Hochwasserfall zu belasten.“

Geänderte Version:

**„5. Gehrechte für die Anlieger im Hochwasserfall
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 346 und 376 mit einem Gehrecht für die

Anlieger des Flurstücks 375 im Hochwasserfall zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die Flurstücke 333, 346 und 376 mit einem Gehrecht für die Anlieger des Flurstücks 67 zu belasten.“

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist das Flurstück 333 mit einem Gehrecht für die Anlieger der Flurstücke 68 und 69 zu belasten.“

Um für die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 nicht eine erneute Offenlage, und somit eine zeitliche Verzögerung des Verfahrens, durchführen zu müssen, wurde den betroffenen Grundstückseigentümern gemäß § 4a Satz 3 BauGB als betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 26.02.2013 schriftlich angeboten, zu der Änderung innerhalb von 14 Tagen Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen sind ebenfalls in der Abwägung aufgenommen worden und als Anlage beigefügt.

Insgesamt führten die Stellungnahmen aus der Offenlage nicht zu einer Änderung der Planung, so dass empfohlen wird, die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Ebenfalls wird empfohlen den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

voraussichtlich 150,- € für Bekanntmachung und Mitteilung der Beschlüsse

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte
Abwägung der Stadt Bornheim
Bebauungsplan
textliche Festsetzungen
Begründung
Stellungnahmen der Bürger
Stellungnahmen der TÖB
Städtebaulicher Vertrag