

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.10.2013
Rat	10.10.2013

öffentlich

Vorlage Nr.	510/2013-7
Stand	17.09.2013

Betreff 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel), Aufhebung des Beschlusses vom 13.08.2013; Beschluss über städtebaulichen Vertrag, Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, 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

1. den in seiner Sitzung am 13.08.2013 gefassten Beschluss, Vorlage Nr. 342/2013-7, aufzuheben.
2.
 - den städtebaulichen Vertrag zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) zwischen Bayerstraße, Weingarten und Siegstraße einschließlich der Anlagen aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013,
 - zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) die Stellungnahmen der Stadt Bornheim inklusive der Beschlussvorschläge aus der Vorlage Nr. 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012 und der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013,
 - die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“,
 - zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) die Stellungnahme der Stadt Bornheim inklusive des Beschlussvorschlages aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013,
 - zu der anschließend an die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahme vom 16.08.2013 die vorliegende Stellungnahme der Stadt Bornheim inklusive des Beschlussvorschlages,

- 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

In seiner Sitzung am 13.08.2013 hat der Rat der Stadt Bornheim den städtebaulichen Vertrag zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206, die zu den während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorliegenden Stellungnahmen, die Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 „Gehrechte für Anlieger im Hochwasserfall“, den zu den während der Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen vorliegenden Beschluss und den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 einschließlich der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (vgl. Vorlage 342/2013-7).

Mit Schreiben vom 16.08.2013 ging im Anschluss an die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB bei der Stadt Bornheim eine Stellungnahme des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland ein (siehe Anlage dieser Vorlage), die beim bereits gefassten Satzungsbeschluss nicht in der Abwägung berücksichtigt war.

Zudem ist es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung erforderlich, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur abschließenden Abwägung vorzulegen.

Um Verfahrensfehler auszuschließen und Rechtssicherheit herzustellen, sollen der durch den Rat der Stadt Bornheim am 13.08.2013 gefasste Beschluss mit der Vorlagen Nr. 342/2013-7 aufgehoben und die erforderlichen Beschlüsse neu gefasst werden. Der Sachverhalt der Vorlage Nr. 342/2013-7 wird übernommen und ergänzt. Änderungen oder Ergänzungen werden im Folgenden durch Unterstreichung hervorgehoben:

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 Erftstraße 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 beizu-

tragen, 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 und die von der Stadt Bornheim erarbeiteten Stellungnahmen sowie die entsprechenden Beschlussvorschläge liegen der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung am 13.08.2013 als Anlage bei.

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. Diese sind der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013 beigelegt.

Insgesamt führten die Stellungnahmen aus der Offenlage nicht zu einer Änderung der Planung.

Im Anschluss an die Offenlage ging mit Schreiben vom 16.08.2013 eine Stellungnahme des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland ein. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahme ausgewertet und einen entsprechenden Beschlussvorschlag erarbeitet (siehe Anlage dieser Vorlage). Die eingegangene Stellungnahme enthält über die bereits von anderen Behörden und Privatpersonen im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen hinaus keine wesentlich neuen Aspekte. Die Anregungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und somit führt diese Stellungnahme ebenfalls nicht zu einer Änderung des Planes.

Es wird empfohlen, die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen der Stadt Bornheim verweise ich auf die Vorlage 397/2012-7 aus der Sitzung vom 20.09.2012.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahme der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013 beigelegt.

Die im Nachgang der Offenlage eingegangene Stellungnahme des LVR sowie die dazu erarbeitete Stellungnahme und der Beschlussvorschlag der Stadt Bornheim liegen im Anhang dieser Vorlage bei.

Soweit Ergänzungen zu der Stellungnahme der Stadt Bornheim aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich waren, sind diese in die der Vorlage Nr. 342/2013-7 aus der Sitzung vom 13.08.2013 beiliegenden Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen.

Ebenfalls wird empfohlen den städtebaulichen Vertrag aus der Vorlage Nr. 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013 zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens zu beschließen.

Die Unterlagen, auf die verwiesen wurde und die nicht als Ausdruck der Anlage beiliegen, sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Fachbereich 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 405, 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden.

Um ein Suchen in den verschiedenen Vorlagen zu ersparen, sind die genannten Unterlagen dieser Vorlage als Onlinedokumente beigelegt. Auf ein erneutes Abdrucken wurde aus Kostengründen und um die Umwelt zu schonen verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen

voraussichtlich 150,- € für Bekanntmachung und Mitteilung der Beschlüsse

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Abwägung der Stadt Bornheim zur Stellungnahme des LVR

Bebauungsplan

textliche Festsetzungen

Begründung

Stellungnahme des LVR

Nicht abgedruckte Anlagen:

Anlagen aus der Vorlage 342/2013-7 der Sitzung vom 13.08.2013:

Städtebaulicher Vertrag

Abwägung der Anregungen aus der Offenlage

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der Offenlage

Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der Offenlage

Anlagen aus der Vorlage 397/2012-7 der Sitzung vom 20.09.2012:

Abwägung Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung