

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	18.02.2014
Rat	19.02.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	087/2014-7
Stand	30.01.2014

Betreff Bebauungsplan Bo 21, 2. Änderung in der Ortschaft Bornheim; Beschluss zu den Stellungnahmen aus der Offenlage und Beschluss zur erneuten Offenlage

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. zu den Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Bo 21, 2. Änderung in der Ortschaft Bornheim die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Bo 21, 2. Änderung einschließlich der vorliegenden geänderten Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4a (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können innerhalb dieser Frist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Sachverhalt:

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Straße „In der Profffläche“ und umfasst die Flurstücke 105 (tlw.), 191/103 (tlw.), 418 (tlw.), 419, 420, 455 (tlw.), 456 (tlw.), Flur 35 in der Gemarkung Bornheim Brenig im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Bo 21 in der Ortschaft Bornheim. Der Bebauungsplan Bo 21 weist die o.g. Flurstücke als private Grünfläche aus.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Festsetzungen ermöglichen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über die Straße „In der Profffläche“.

Für Flächen im Bereich der zweiten Bebauungsplanänderung wurde bereits Bauinteresse bekundet und seitens der Stadt als „Lückenschluss“ als städtebaulich sinnvoll bewertet. Aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit soll die Änderung des Bebauungsplanes vor der Abrechnung der Straßenbaukosten erfolgen.

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Bo 21 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 beschlossen. Ebenfalls in dieser Sitzung beschloss der Rat der Stadt Bornheim von der früh-

zeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abzusehen (vgl. Vorlage Nr. 032/2013-7).

Am 28.05.2013 beschloss der Rat der Stadt Bornheim, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bo 21 einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (vgl. Vorlage Nr. 184/2013-7).

Die Offenlage fand zwischen dem 05.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 statt. Im Rahmen der Auslegungsfrist gingen 14 Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen und die Abwägung sind als Anlage beigelegt.

Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim erarbeitet. Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt.

Auf Grund des Ergebnisses der Abwägung wurden Änderungen im Rechtsplan, in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans Bo 21, 2. Änderung vorgenommen.

Zudem wurde die textliche Festsetzung zur Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens überarbeitet, da die bisherige Festsetzung zwar dazu führt, dass die Gebäude im aufsteigenden Gelände, betrachtet von der öffentlichen Erschließungsstraße „In der Profffläche“, nicht zu massiv wirken. Die Festsetzung hat jedoch zur Folge, dass sich das rückwärtige, gartenseitige Erdgeschoss bei einer Bautiefe von 12 m bis zu einer Höhe von ca. 1-1,5 m, gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befinden könnte, was ggf. umfangreiche Abgrabungen bewirken könnte. Deshalb wurde die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude derart geändert, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 2,0 m über der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche „In der Profffläche“ liegen darf, gemessen mittig der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Die hierdurch erzielte höhere Höhenlage des Erdgeschossfußbodens erleichtert dem künftigen Bauherrn beispielsweise die Anlage einer Terrasse im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, da weniger umfangreiche Abgrabungen im ansteigenden Gelände hinter dem Gebäude zu erwarten sind. Um die Erhöhung der maximal zulässigen Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe in etwa auszugleichen, wird die zulässige Firsthöhe um 0,5 m reduziert und bis maximal 8,0 m festgesetzt.

Mit dem Ziel der Gewährleistung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Straßenraumes wurden, zusätzlich zur geänderten Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens und der Firsthöhe, Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung und zum Ausschluss der Dachform Pultdach ergänzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung, die dem Erscheinungsbild der weiteren Bebauung im Umgebungsbereich entspricht.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in Verbindung mit der Dachneigung von mindestens 30 Grad und maximal 40 Grad bei Satteldächern bietet die optimale Voraussetzung zur Nutzung regenerativer Energien.

Die Änderungen/Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplans Bo 21, 2. Änderung wurden durch eine farbliche (grau/gelb) Hinterlegung kenntlich gemacht.

Gemäß § 4a BauGB ist der Entwurf eines Bauleitplanes erneut auszulegen, wenn er nach einer Offenlage geändert oder ergänzt wird. Des Weiteren kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen und die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden kann. Hiervon wird in diesem Fall Gebrauch gemacht.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 1.000,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Stellungnahme der Stadt Bornheim zu den während der Offenlage eingegangenen
Stellungnahmen
3. Stellungnahmen der Behörden
4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
5. Entwurf Rechtsplan
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung