

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	26.03.2014
Rat	27.03.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	090/2014-7
Stand	31.01.2014

Betreff Bebauungsplan Wb 16 in der Ortschaft Walberberg - Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den vorliegenden Planvarianten und den vorliegenden Darlegungen der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
2. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 09.02.2012 hat der Rat der Stadt Bornheim einstimmig die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Wb 16 in der Ortschaft Walberberg beschlossen (s. Vorlage 449/2011-7).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 71 – 75 in der Flur 32, Gemarkung Walberberg. Zwei dieser Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Eine auf dem Flurstück 75 vorhandenen baulichen Anlagen wurden vor 5 Jahren abgerissen.

Schon in seiner Sitzung am 16.12.2008 hatte der Rat der Stadt Bornheim den Beschluss gefasst, die Wohncontaineranlagen in Merten und Hersel aufzugeben und sie durch ein Wohnheim in Festbauweise zu ersetzen. Des Weiteren wurde der Bürgermeister beauftragt, ein Wohnheim am Standort Walberberg zu errichten. (vgl. Vorlage Nr. 543/2008-6).

Es liegt zudem für eines der Flurstücke im Plangebiet ein Antrag auf Errichtung einer forstwirtschaftlichen Halle vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet südöstlich der Kreuzung Hessenweg / Ackerweg als gemischte Baufläche ausgewiesen und durch die Genehmigung der Bezirksregierung vom Mai 2011 bestätigt.

Im folgenden verhandelte die Verwaltung mit den Grundstückseigentümern hinsichtlich eines Tausches von Flächen, um die geplanten Gebäude energetisch optimal auszurichten und auf einen aufwendigen Ausbau des Ackerweges verzichten zu können. Ein weiteres Ziel des Entwurfes war die Vermarktung einer städtischen Fläche mit einer Größe von rund 1.400 m².

In seiner Sitzung am 12.06.2013 fasste der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften folgenden einstimmigen Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt auf Antrag aller Fraktionen den Bürgermeister den vorliegenden Bebauungsplanentwurf so umzuplanen, dass entsprechend der Abstimmungen und der hierauf fußenden Beschlussfassung zum Flächennutzungsplan im Planbereich des Wb 16

1. die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung eines Wohnheimes mit Erschließung vom Ackerweg
 2. die Möglichkeit zur Errichtung einer forstwirtschaftlichen Halle im Plangebiet sowie
 3. die Schaffung von mindestens 14 P+R-Plätzen
- geschaffen wird und das Ergebnis dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.

Auf Restflächen im Plangebiet ist Wohnbebauung auszuschließen, diese sollten als Fläche für nicht störendes Gewerbe ausgewiesen werden.

Die Verwaltung hat den Beschluss geprüft und kam zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und soll im Bebauungsplan Wb 16 als Mischgebiet festgesetzt werden. Dieser Gebietstyp setzt eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe voraus. Übergangswohnheime sind jedoch im Sinne des §8 BauNVO keine Wohngebäude sondern Anlagen für soziale Zwecke, da der Begriff des Wohnens eine auf Dauer angelegte, selbstbestimmte Häuslichkeit und eine Eigengestaltung der Haushaltsführung voraussetzt. Die Annahme einer Wohnnutzung scheitert laut Urteil des BVerwG vom 25.3.1996 bereits daran, dass der Aufenthalt in einer Gemeinschaftsunterkunft nicht freiwillig erfolgt. Damit wäre im gesamten Plangebiet keine Wohnbebauung mehr zulässig. Der Ausschluss von Wohnbebauung im Plangebiet führt aber dazu, dass die Voraussetzungen für ein Mischgebiet nicht mehr gegeben sind.

Um dem Beschluss des Ausschusses (Ausschluss von Wohnen im Plangebiet) entsprechen zu können, müsste der Flächennutzungsplan für das Plangebiet geändert werden, um ein Gewerbegebiet auszuweisen. In diesem sind Einrichtungen für soziale Zwecke (Übergangswohnheim) zulässig und der Ausschluss von Wohnen möglich.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Stadt gegenüber der Bezirksregierung Köln einen solchen Bedarf nachweisen müsste. Dieser Nachweis ist jedoch nur schwer zu führen, da der Flächennutzungsplan weitere Flächenoptionen für Gewerbe z.B. in Sechtem und Kardorf vorhält.

Sollte der Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften vom 12.06.2013 in der Befürchtung begründet sein, dass sich aus dem zu behandelnden Plangebiet eine größere Agglomeration von besiedelten Flächen entwickeln könnte, dann sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grundlage des neuen Entwurfes zum Landesentwicklungsplan im Außenbereich weitere Flächen im Flächennutzungsplan nur noch erschwert entwickelt werden können.

Die Verwaltung hat nun drei Planvarianten erarbeitet:

1. Variante 1 ermöglicht den Bau eines Übergangswohnheimes, einer forstwirtschaftlichen Halle sowie zweier Wohngebäude, welche allesamt über den Hessenweg erschlossen werden,
2. Variante 2a ermöglicht den Bau eines Übergangswohnheimes, einer forstwirtschaftlichen Halle sowie eines Wohngebäudes, wobei das Übergangswohnheim über den Ackerweg erschlossen wird, der Ausbau des Ackerweges erforderlich wird und aufgrund der Zufahrt zum Wohnheim zwei P+R-Plätze wegfallen und
3. Variante 2b ermöglicht den Bau eines Übergangswohnheimes, einer forstwirtschaftlichen Halle sowie zweier Wohngebäude, welche allesamt über den Hessenweg erschlossen werden.

Es wird empfohlen, den Bürgern auf der bestehenden Grundlage des FNP die Möglichkeit zu geben, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den vorliegenden Planvarianten abzugeben. Da das Plangebiet jenseits der Bahn liegt und entsprechend von der Planung voraussichtlich nur wenige Bürger betroffen sind, soll auf eine Einwohnerversammlung verzichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen

1.500,- Euro zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Gestaltungsplan Variante 1
- 3 Gestaltungsplan Variante 2a
- 4 Gestaltungsplan Variante 2b
- 5 Var. 1 - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- 6 Var. 2a - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- 7 Var. 2b - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung