

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	26.03.2014
Rat	27.03.2014

**öffentlich**

Vorlage Nr.	136/2014-7
Stand	21.02.2014

**Betreff** **Bebauungsplan Ro 17; Ergebnis erneute Offenlage, Satzungsbeschluss; Beschluss Städtebaulicher Vertrag; 1. Berichtigung Flächennutzungsplan**

**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**

1. Der Rat beschließt,

- 1.1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
- 1.2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
- 1.3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf einschließlich der vorliegenden Anlagen.

2. Der Rat beauftragt den Bürgermeister,

- 2.1 den Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss erst bekannt zu machen, wenn der Städtebauliche Vertrag unterschrieben ist.
- 2.2 die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Roisdorf bekannt zu machen.

**Sachverhalt**

Am 06.05.2010 erfolgte der Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 (Vorlage 91/2010-7).

In seiner Sitzung am 23.02.2012 (Vorlage 565/2011-7) nahm der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim den Zwischenbericht zu den Beschlüssen zum Einkaufszentrum (Vorlage 447/2010-7) und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (219/2011-7) zur Kenntnis und stimmte in gleicher Sitzung dem vorgestellten Nutzungskon-

zept des geplanten Einkaufszentrums mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Mall- und Erschließungsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> sowie der Realisierung eines Lebensmittel-Discounters unter Vorbehalt zu.

Am 05.07.2012 hat der Rat beschlossen (Vorlage 315/2012-7), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB überzuleiten, aber dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sie fand in der Zeit vom 13.09.2012 bis 12.10.2012 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Am 26.09.2012 fand außerdem im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Ratsaal eine Einwohnerversammlung statt.

Der Rat hat am 28.05.2013 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Ro 17 beschlossen (s. Vorlage 170/2013-7).

Da in der Sitzungsvorlage Nr. 170/2013-7 eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, das Gutachten von Junker und Kruse „Bewertung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße“, nicht in der Sitzungsvorlage abgedruckt war, wurde dieses in der Sitzungsvorlage 570/2013-7 nachgeholt. Die Stellungnahme der Stadt Bornheim zur fehlenden Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde zum besseren Verständnis ebenfalls erneut abgedruckt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.06 bis 26.07.2013 statt, parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Ergebnisse der Abwägung liegen vor und können in der Vorlage 570/2013-7 nachgelesen werden.

Auf Grund des Ergebnisses der Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage und einer zusätzlichen juristischen Überprüfung der Planung, wurden in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans Ro 17 Änderungen vorgenommen. Die Änderungen betrafen grundsätzlich die Konkretisierung der bisherigen städtebaulichen Ziele. Durch die weitere Ausdifferenzierung der Anlagen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums, die genauere Festsetzung des Plangebietes SO2 sowie weiterer Festsetzungen und Begründungen konnte der Bebauungsplan besser auf die städtebaulichen Planungsziele ausgerichtet werden. Insbesondere den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim konnte mit der Weiterentwicklung der Festsetzungen besser entsprochen werden. Mit den Änderungen wurde sicher gestellt, dass innerhalb des Einkaufszentrums überwiegend größere Ladeneinheiten entstehen, die auf der Königstraße nicht mehr angeboten werden können.

Am 03.12.2013 hat der Rat beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der geänderten Begründung für die Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich auszulegen (Vorlage 570/2013-7).

Der Gutachter zum Einzelhandel hat in einer ergänzenden Stellungnahme bestätigt, dass mit den geänderten Festsetzungen den Voraussetzungen des Gutachtens entsprochen wird. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse mussten daher nicht angepasst werden.

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Rahmen der Abwägung noch Gutachten zum Straßen- und Bahnlärm sowie zum Kreisverkehr Bonner Str./Herseler Str./Siegessäule erstellt. Die Ergebnisse sind in die Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 eingeflossen. Diese Gutachten konnten während der erneuten Offenlage eingesehen werden.

Da der Umfang der Änderungen gering war, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Offenlage angemessen verkürzt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Die erneute Offenlage fand in der Zeit vom 06.01.2014

bis zum 20.01.2014 statt.

Als Ergebnis der erneuten Offenlage wurden zum besseren Verständnis in der Begründung zum Bebauungsplan Ro 17 weitere Ergänzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zum Denkmal Roisdorfer Friedhof, welches außerhalb des Plangebiets liegt, vorgenommen. Sie wurden im Text gelb markiert. In die Planzeichnung wurde das Baudenkmal nachrichtlich aufgenommen. Diese Änderungen bewirken keine erneute Offenlage der Planung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, da keine Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in den Textlichen Festsetzungen gemacht wurden.

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

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 sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim verweise ich auf die **Vorlage 170/2013-7** aus der Sitzung vom 28.05.2013. Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim verweise ich auf die **Vorlage 570/2013-7** aus der Sitzung vom 03.12.2013. Das Ergebnis der **erneuten Offenlage** gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB ist in dieser **Vorlage 136/2014-7** abgedruckt.

Die Unterlagen 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. Darüber hinaus stehen die Unterlagen für die Ratsvertreter zur Einsichtnahme in der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften und des Rates zur Verfügung.

Zum Bebauungsplan Ro 17 wurde ein städtebaulicher Vertrag über den Neubau des Einkaufszentrums und die Erschließung erarbeitet. Die vereinbarten Verpflichtungen gehen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Der Bebauungsplan soll erst bekannt gemacht werden, wenn der Vertrag vom Investor unterschrieben ist.

Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan in der Ortschaft Roisdorf berichtigt. Dies ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Die Bezirksregierung hat für diese 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Roisdorf in Ihrem Schreiben vom 03.09.2013 (s. Anlage) die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

2000 Euro

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 1.1 Übersichtskarte Bebauungsplan Ro 17
- 1.2 Bebauungsplan Ro 17
- 1.3 Textliche Festsetzungen
- 1.4 Begründung
  
- 2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 2.2 Abwägung Öffentlichkeit
- 2.3 Stellungnahmen Behörden

- 2.4 Abwägung Behörden
- 3 Städtebaulicher Vertrag
- 3.1 Anlage 1: Grundstücksverkauf
- 3.2 Anlage 2: Bebauungsplan
- 3.3 (nicht abdrucken) Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- 3.4 (nicht abdrucken) Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- 3.5 Anlage 5: Kreisverkehr Bonner Straße
- 3.6 Anlage 6: Kreisverkehr Bonner Straße; Profil
- 3.7 Anlage 7: Siegburger Straße; Profil
- 3.8 Anlage 8: Widdiger Weg
- 3.9 Anlage 9: Widdiger Weg; Längsschnitt
- 3.10 Anlage 10: Kostenschätzung Erschließung
- 3.11 Anlage 11: Gebäudegrundriss Untergeschoss
- 3.12 Anlage 12: Gebäudegrundriss Erdgeschoss
- 3.13 Anlage 13: Gebäudegrundriss Obergeschoss
- 3.14 Anlage 14: Gebäude: Dach und Außenanlagen
- 3.15 Anlage 15: Gebäudeansichten und Werbekonzept
- 3.16 Anlage 16: Muster der Bürgschaften
- 4.1 Übersichtskarte 1. Berichtigung Flächennutzungsplan
- 4.2 Planzeichnung: 1. Berichtigung Flächennutzungsplan
- 4.3 Schreiben Bezirksregierung Köln, Bestätigung § 34 LPlG