

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	14.05.2014
Rat	15.05.2014

**öffentlich**

Vorlage Nr.	327/2014-7
Stand	15.04.2014

**Betreff 1. Änderung u. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan He 13 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss; 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans**

**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 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 13 die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
  - 1.2 den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 13 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.
  - 1.3 den Bürgermeister nach Satzungsbeschluss mit der Unterzeichnung des vorliegenden bereits vom Vorhabenträger unterzeichneten Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu beauftragen. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und des VEPs sind identisch.
2. Der Rat beauftragt den Bürgermeister, die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Hersel bekannt zu machen.

**Sachverhalt**

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13 in der Ortschaft Hersel soll Planungsrecht geschaffen werden, um einen Anbau für Wohnungen für betreutes an das bestehende Seniorenhaus St. Angela mit zusätzlichen Stellplätzen zu realisieren.

Des Weiteren soll mit der Planänderung die Möglichkeit geschaffen werden, das Dachgeschoss des bestehenden Seniorenhauses als internen Konferenzraum auszubauen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 02.11.2012 bis 29.11.2012 statt.

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 hierzu verweise ich auf die Vorlage 031/2014-7 aus der Sitzung vom 30.01.2014.

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 Dienstzei-

ten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden. Darüber hinaus stehen die Unterlagen für die Ratsvertreter auf Wunsch zur Einsichtnahme in der Sitzung des Rates zur Verfügung.

Die Offenlage der Planung war in der Zeit vom 20.02.2014 bis 19.03.2014. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden inklusive Beschlusssentwürfe der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage beigefügt.

Nach der Offenlage wurde vom Vorhabenträger der Wunsch geäußert, innerhalb des Anbaus eine weitere Wohnung (insgesamt 17-18 Wohnungen) realisieren und das Dachgeschoss als Gemeinschaftsraum mit Dachflächenfenstern ausbauen zu dürfen. Es wird empfohlen, diesem Wunsch nachzukommen.

Der Baukörper wird äußerlich nicht verändert. Es erfolgt lediglich eine Umnutzung im Inneren des Gebäudes. Die weitere Wohnung erfordert jedoch einen zusätzlichen Stellplatz innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzfläche, insgesamt 29 Stellplätze für das gesamte Objekt. Die geplante neue Anordnung der Stellplätze ist in der Anlage 6 (Pflanz- u. Stellplatzplan) des Durchführungsvertrages dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen hierfür nicht geändert werden. In der Begründung wurde eine Ergänzung vorgenommen (grau hinterlegt). Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage der Planung nicht erforderlich.

Die Durchführung des Vorhabens- und der Erschließung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger vertraglich geregelt (Durchführungsvertrag). Der Vertrag soll bis zur Sitzung des Rates von Seiten des Vorhabenträgers unterschrieben vorliegen.

Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan in der Ortschaft Hersel berichtigt. Dies ist in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Die Bezirksregierung hat für diese 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans in ihrem Schreiben vom 28.11.2013 (s. Anlage) die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

700

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Übersichtskarte
2. Bebauungsplan + Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung
6. Stellungnahmen Behörden
7. Durchführungsvertrag
  - 7.1 Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
  - 7.2 Anlage 2: Ansicht Süd-Ost
  - 7.3 Anlage 3: Ansicht Süd-Ost + Nord-West
  - 7.4 Anlage 4: Ansicht Nord-West
  - 7.5 Anlage 5: Ansicht Nord-West
  - 7.6 Anlage 6: Pflanz- und Stellplatzplan
  - 7.7 Anlage 7: Lageplan Erweiterung Bierbaumstraße
  - 7.8 Anlage 8: Erläuterungsbericht Tiefbau
  - 7.9 Anlage 9: Muster Bürgschaftsurkunde
8. Übersichtskarte 2. Berichtigung Flächennutzungsplan
9. Berichtigung Flächennutzungsplan
10. Schreiben Bezirksregierung Köln