

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.05.2015
Rat	07.05.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	162/2015-7
Stand	25.02.2015

Betreff Bebauungsplan Wb 16 in der Ortschaft Walberberg; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat folgenden Beschlussentwurf:

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt

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 des Bebauungsplanes Wb 16 in der Ortschaft Walberberg die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Wb 16 in der Ortschaft Walberberg einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
3. den vorliegenden Entwurf der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen.

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 72 – 75 in der Flur 32, Gemarkung Walberberg. Zwei dieser Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Eine auf dem Flurstück 75 vorhandenen baulichen Anlagen wurde 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. Zum damaligen Zeitpunkt waren drei Standortalternativen geprüft worden und der Standort am Ackerweg wurde seitens der anwesenden Ratsvertreter favorisiert. Dementsprechend wurde der Bürgermeister beauftragt, ein Wohnheim am Standort Walberberg zu errichten. (vgl. Vorlage Nr. 543/2008-6). Die zwei verbleibenden Alternativflächen sind mittlerweile bebaut.

Es liegt zudem für ein weiteres Flurstück 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 Mischgebiet ausgewiesen und durch die Genehmigung der Bezirksregierung vom Mai 2011 bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.05.2014 bis 02.06.2014. Zusätzlich wurde die Planung allen Interessierten im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 06.05.2014 erläutert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen seitens der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen ein, welche jedoch nicht zu einer Änderung der Planung führten, da sie sich überwiegend und grundsätzlich gegen die Errichtung eines Übergangwohnheimes richteten. Im Rahmen der sachgerechten Abwägung der Einwendungen sprachen jedoch keine objektivierbaren Gründe gegen die geplante Nutzung an der Stelle.

Im Rahmen der Offenlage in der Zeit von 11.12.2014 bis 16.01.2015 wurden seitens der Öffentlichkeit keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

Allerdings haben sich offensichtlich zwischenzeitlich die Richtlinien für den Bau von Übergangwohnheimen hinsichtlich der erforderlichen Flächen pro Person geändert, so dass das geplante Gebäude bei gleichbleibender Zahl der unterzubringenden Personen größer wird. Um die neuen Flächenanforderungen umsetzen zu können, fallen jedoch P+R-Plätze auf dem städtischen Grundstück weg. Der Rechtsplan wurde entsprechend angepasst. Da durch die Änderung nur das stadteigene Grundstück betroffen ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

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 609/2014-7 aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 05.11.2014. 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 Dienstzeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage beigefügt. (siehe Anlage).

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend des überarbeiteten Umweltberichtes und der Stellungnahmen aus der Offenlage in den Punkten A (Planungsrechtliche Festsetzungen) Nr. 5 sowie C (Hinweise) Nrn. 4 und 8 angepasst. Entsprechend erfolgten auch Anpassungen der Begründung im Punkt 7 (Immissionsschutz) des Teiles A und in den Punkten 2.2, 2.6 und 3.2 des Teiles B (Umweltbericht) auf den aktuellen Sachverhalt.

Als Bestandteil des Beschlusses ist eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen angefügt. Diese dient dazu, für Angebotsbebauungspläne sicherzustellen, dass auch der Ausgleich für derzeit noch nicht zur Bebauung vorgesehene Parzellen monetär ermittelt und gesichert wird. Hinsichtlich der der Berechnung zugrundeliegenden Pauschale von 15,-€/qm Kompensationszahlung wird verwiesen auf die Vorlage 428/2012-SUA.

Die Verwaltung empfiehlt, diese Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sowie den nun vorliegenden Planentwurf inklusive textlicher Festsetzungen und Begründung als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

500,- € zur Vorbereitung der Bekanntmachung sind bereits im städtischen Haushalt berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtsplan
- 2 Stellungnahmen der Stadt
- 3 Rechtsplan
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Satzung zur Erhebung von Kompensationszahlungen
- 6 Begründung
- 7 Bestandsplan Grün
- 8 Maßnahmenplan Grün
- 9 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange