

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.12.2015
--------------------------------	------------

öffentlich

	Ergänzung
Vorlage Nr.	535/2015-7
Stand	18.11.2015

**Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 07.09.2015 (Eingang 17.09.2015) betr,
Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan "Donnerstein" in der Ortschaft
Roisdorf**

Für den westlichen Bereich Donnerstein ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim eine noch unbeplante Fläche als Baulandpotenzial enthalten. Diese Fläche liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und kann nur mit einem Bebauungsplan als Baufläche entwickelt werden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt derzeit über verschiedene Modelle, in Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und den Planungsbeteiligten. Bei Bauträgermaßnahmen übernimmt i.d.R. der Investor alle Planungskosten. Bei sonstigen großen Baugebieten erstellt die Stadt Bornheim den Bebauungsplan und beauftragt hierzu entsprechende Büros und Gutachter.

Bei kleineren Baugebieten übernimmt die Stadt dann die Planungsaufgaben, wenn besondere gemeindliche Interessen bestehen oder eigene Liegenschaften betroffen sind. Sind in kleineren Baugebieten lediglich private Eigentümer betroffen, dann werden die Planungskosten in vielen Fällen von den Eigentümern übernommen und in Abstimmung mit der Stadt externe Planungsbüros beauftragt. Dies führt i.d.R. zu einer Beschleunigung des Verfahrens, da die Verwaltung nur über begrenzte Arbeitskapazitäten verfügt.

Zum Plangebiet am Donnerstein hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 12.09.2012 folgenden Beschluss gefasst:

1. *den Oberdorfer Weg für 2015/2016 parallel zu den Abwasserarbeiten in das Straßenausbauprogramm aufzunehmen,*
2. *parallel zum Ausbau des Oberdorfer Weges den Bürgern zu empfehlen, eine Planung in enger Absprache mit der Verwaltung erstellen zu lassen und*
3. *falls erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.*

Aus diesem Beschluss geht hervor, dass die Planung von den Bürgern aufgestellt werden soll. Bei diesem Modell wird in der Regel ein externes Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung, von Seiten der Eigentümer, mit den Planungsarbeiten beauftragt. Hier liegt der Stadt Bornheim bislang kein entsprechendes Angebot vor. Eine Eigentümerversammlung könnte hier zu einer Klärung beitragen.

Sollte der StEA eine Bearbeitung des erforderlichen Bebauungsplans durch die Stadt Bornheim befürworten, dann sollte hierzu ein entsprechender neuer Beschluss gefasst werden. Es muss seitens der Verwaltung allerdings darauf hingewiesen werden, dass kleinere Baugebiete nicht vorrangig bearbeitet werden können und die Arbeitskapazitäten der zuständigen Abteilung begrenzt sind. Bei einer Bearbeitung durch die Verwaltung muss die Stadt Bornheim auch die Kosten für die externe Bearbeitung von Umweltbericht und sonstigen Gutachten aufbringen. Darüber hinaus steht der Bebauungsplan im Ortsteil Roisdorf auch in zeitlicher Konkurrenz zu aktuellen Überlegungen eines Investors im Bereich Koblenzer Stra-

ße / Fuhrweg/ Herseler Straße.

Soweit mit den privaten Eigentümern kein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung geschlossen wird, muss die Stadt auch die Erschließung selbst vornehmen. Dies ist in das Straßenausbauprogramm aufzunehmen und auch die 10%ige Kostenbeteiligung der Stadt bei Erschließungsmaßnahmen im Haushalt wäre zu veranschlagen.

Soweit ein Bebauungsplan für den Bereich Donnerstein aufgestellt wird, sollte der Plan die Bauflächen, die erforderlichen Straßenverkehrsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Ein Abgrenzungsvorschlag ist in der Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Gemäß HOAI entstehen Planungskosten von etwa 9.500 €. Weitere Kosten für Gutachten in noch nicht bekannter Höhe sind zu veranschlagen.