

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 17.02.2016 |
| Rat                            | 18.02.2016 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 078/2016-7 |
| Stand       | 13.01.2016 |

**Betreff 1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf;  
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:  
s. Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. das Schreiben der Montana Wohnungsbau GmbH vom 06.01.2016 zur Kenntnis zu nehmen.
2. gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Blumenstraße (L 183), die Bebauung an der Straße Katzentänke und die nördliche Grenze des Flurstücks 507. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu verzichten und stattdessen bei der Bekanntmachung der Aufstellung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.

**Sachverhalt**

In der Ratssitzung vom 03.12.2015 sollte unter der Vorlagen-Nr. 565/2015-7 der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf beschlossen werden. Der Rat fasste einen abweichenden Beschluss und beauftragte die Verwaltung mit dem Investor Verhandlungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses für den Sozialen Wohnungsbau zu führen.

Der Investor des Neubaugebietes in Kardorf, die Montana Wohnungsbau GmbH, teilte der Verwaltung mit Schreiben vom 06.01.2016 mit, dass ihre Fläche für die Überlegung zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau an dieser Stelle nicht zur Verfügung steht. Es wird kritisch angemerkt, dass der Vorschlag zu einem denkbar ungünstigen Zeitpunkt kommt, da der Verkauf der Einfamilienhäuser bereits sehr weit fortgeschritten ist und die Käufer nicht davon ausgehen, dass in unmittelbarer Nähe öffentlich geförderter Wohnraum entsteht. Das Antwortschreiben der Montana ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass für die Fläche des geplanten Änderungsgebietes aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen

(Regenrückhaltebecken) von den Eigentümern ein Übernahmeanspruch (Anspruch zum Ankauf der Grundstücke) gegenüber dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim besteht. Dieser Ankauf wäre für das Abwasserwerk mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und dies für eine Fläche, die für eigene Zwecke nicht mehr benötigt wird. Der Aufwand und die Kosten für die Umplanung würden in diesem Falle auf das Abwasserwerk verlagert. Ebenso die Kosten und der bauliche Aufwand für die Verlängerung der Lärmschutz und den Bau der Erschließungsanlage.

Es wird daher empfohlen, die Planänderung nun wie zuvor geplant zu beschließen.

Der Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf ist seit dem 17.12.2014 rechtskräftig. Das in diesem Geltungsbereich festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) sollte neben der Rückhaltung des Niederschlagwassers aus dem Bereich des Bebauungsplanes Ka 03 auch der Lösung der unzureichenden Entwässerungssituation im Bereich Kardorf/Waldorf und Dersdorf dienen.

Nach den Ergebnissen einer vom Abwasserwerk der Stadt Bornheim beauftragten Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Alternativstandorten, wird nun zur großräumigen Entwässerung des Niederschlagwassers aus dem Bereich des Vorgebirges eine andere Lösung favorisiert. Lediglich eine kleine Fläche des ursprünglichen RRB muss für die Niederschlagsentwässerung des neuen Baugebietes von der Montana Wohnungsbau GmbH in Anspruch genommen werden.

Daher sollen die Flächen, die nicht mehr für ein großes Regenrückhaltebecken benötigt werden, ebenfalls zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Das Plangebiet ist ca. 0,55 ha groß und wird im Wesentlichen im Nordosten durch die Blumenstraße (L 183) einschließlich dem Fuß- und Radweg, im Süden durch die Bebauung an der Straße Katzentränke und im Westen durch die nördliche Grenze des Flurstücks 507 begrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar.

Geplant ist eine Erweiterung des Baugebietes des Bebauungsplanes Ka 03 mit Einfamilien- und Doppelhäusern in 2-geschossigen Bauweise. Nach derzeitigem Stand der Planung kann ein Bauvolumen von ca. 9 Wohneinheiten realisiert werden. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim und sind im Gestaltungsplan dargestellt.

Erschlossen wird der Änderungsbereich durch eine öffentliche Anliegerstraße, die von der neuen Planstraße im Bereich des Schelmenpfades abzweigt und die als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m in den Bereich der Bebauungsplan-Änderung führt. Im Rahmen der Straßenausbauplanung sollen zwei Besucherparkplätze vorgesehen werden.

Die für den Bebauungsplan Ka 03 erforderliche Lärmschutzanlage soll aufgrund des vorhandenen Baumbestandes in diesem Bereich als Lärmschutzwand bis zur Katzentränke weitergeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden bei der vorliegenden Änderung nicht berührt. Zudem ist die nun geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

1.000 Euro für die Bekanntmachung, Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erstellung der nächsten Vorlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Übersichtskarte
2. Gestaltungsplan
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Antwortschreiben der Montana Wohnungsbau GmbH