

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.06.2016
Rat	07.07.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	317/2016-7
Stand	22.04.2016

Betreff **Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss; Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

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 Wd 54 in der Ortschaft Waldorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Wd 54 in der Ortschaft Waldorf einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf einschließlich der vorliegenden Anlagen,
4. den Beschluss des Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Bornheim (vgl. Vorlage 485/2003-7) zum Ausbau des Feldchenweges für den Abschnitt zwischen Donnerbachweg und Dahlienstraße vom 5. November 2003 aufzuheben und
5. den Ausbau der Straße Feldchenweg zwischen Donnerbachweg und Dahlienstraße gemäß Anlage 8 der Sitzungsvorlage mit Gehweg auf der nördlichen Straßenseite durchzuführen.

Sachverhalt

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 08.11.2012.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wd 54 befindet sich im Ortsteil Waldorf zwischen Blumenstraße (L 183), Donnerbachweg, Feldchenweg und Dahlienstraße. Die Fläche ist im wirksamen Bebauungsplan 147 teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Planbereich ist derzeit ein Verbrauchermarkt mit zugehörigem Getränkemarkt angesiedelt. Der Betreiber hat gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, das Gebäude des Verbrauchermarktes abzureißen und durch ein größeres Gebäude an den vorhandenen

Getränkemarkt anzugliedern.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung der Versorgungssituation in Waldorf und Kardorf und stellt auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung dar. Das Vorhaben entspricht mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche einem großflächigen Einzelhandel, der nach §11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Die Stadt Bornheim beabsichtigt daher, die vorhandene Misch- bzw. Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen.

In einem Parallelverfahren erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Rat der Stadt Bornheim beschloss in seiner Sitzung am 15.05.2014, für den Bebauungsplan Wd 54 in der Ortschaft Waldorf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Diese wurde durchgeführt in der Zeit vom 18.08.2014 bis 19.09.2014. Zusätzlich wurde die Planung allen Interessierten im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 04.09.2014 erläutert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Im Rahmen der Beteiligung zur landesplanerischen Abfrage empfahl die Bezirksregierung, den schon vorhandenen Getränkemarkt aus dem Planbereich herauszunehmen. Eine separate Betrachtung der Verträglichkeit dieses Einzelhandelsbetriebes sah die Bezirksregierung als nicht erforderlich an. Der Empfehlung wurde gefolgt und das Plangebiet reduziert.

In seiner Sitzung am 05.11.2015 beschloss der Rat der Stadt Bornheim, die Offenlage für den Bebauungsplan Wd 54 durchzuführen. Gleichzeitig wurde dem Investor durch Beschluss des Rates auferlegt, sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Wd 54 zu verpflichten, im Bereich des Feldchenweges (außerhalb des Bebauungsplangebietes) zusätzliche 10 Stellplätze zu errichten, welche den Mitarbeitern vorbehalten sind.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 07.01.- 09.02.2016.

Im Rahmen der Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert. Die seitens der Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken und Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung, so dass die Verwaltung empfiehlt, nun den Satzungsbeschluss zu fassen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung 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 hierzu verweise ich auf die Vorlage 174/2015-7 aus der Sitzung vom 05.11.2015.

Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zimmer-Nrn. 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 auf Wunsch zur Einsichtnahme in der Sitzung des Rates zur Verfügung.

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. Soweit Ergänzungen zu den Stellungnahmen der Stadt Bornheim aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 erforderlich waren, sind diese in die beiliegenden

Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 eingegangen (siehe Anlage).

Der Ausbau der 10 zusätzlichen Stellplätze außerhalb des Bebauungsplanbereiches (im Bereich des Feldchenweges) sowie die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, werden durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt, über den ebenfalls im Rahmen dieser Sitzungsvorlage beschlossen werden soll.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der 10 Stellplätze am Feldchenweg soll auch der Ausbau des Feldchenweges in diesem ersten Bauabschnitt durch den Investor erfolgen. Da der ursprüngliche Ausbaubeschluss einen Gehweg auf der südlichen Straßenseite vorsah, ist es erforderlich, diesen Ausbaubeschluss für den Feldchenweg im Abschnitt zwischen Donnerbachweg und Dahlienstraße aufzuheben und einen neuen entsprechend der beigefügten Anlage 8 (Straßenlageplan Feldchenweg) zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Stellungnahmen der Stadt
3. Rechtsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
7. Städtebaulicher Vertrag
 - (7.1 Bebauungsplan - wie Anlage 3)
 - (7.2 Textliche Festsetzung - wie Anlage 4)
 - (7.3 Begründung - wie Anlage 5)
 - 7.4 Gestaltungsplan
 - (7.5 Feldchenweg - wie Anlage 8)
 - 7.6 Kostenschätzung
 - 7.7 Grundriss
 - 7.8 Schnitte
 - 7.9 Ansichten
 - 7.10 Abbruchplan
 - 7.11 Muster Bürgschaftsurkunden
8. Straßenlageplan Feldchenweg