

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.09.2016
Rat	08.09.2016

**öffentlich**

Vorlage Nr.	616/2016-7
Stand	20.07.2016

**Betreff** **Bebauungsplan De 04 in der Ortschaft Dersdorf; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Offenlagebeschluss**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um zwei Flurstücke (Gemarkung Brenig, Flur 71, Flurstücke 28 und 29) zu erweitern,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu dem Vorentwurf des De 04 in der Ortschaft Dersdorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfen der Stadt,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes De 04 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Am 06.11.2014 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans De 04 in der Ortschaft Dersdorf (s. Vorlage 561/2014-7).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes De 04 befindet sich im Ortsteil Dersdorf im rückwärtigen Bereich der Bebauungen am Bannweg, Max-Ernst-Weg, Waldorfer Weg und der Dürer Straße und umfasst die Flurstücke Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 71, Flurstücke 4,5,6 jeweils teilweise sowie 8,9, 17 und 267. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Von Seiten der Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft Gebig IPG besteht Interesse das Gelände kurzfristig zu entwickeln. Dazu wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt und die Bereitschaft sich an der Planung zu beteiligen oder ihre Grundstücke zu veräußern abgefragt. Auf Grundlage der Bereitwilligkeit wurde das Plangebiet festgelegt. Es umfasst eine Fläche von ca. 9.000 qm.

Der Investor plant auf den minder genutzten Blockinnenraum eine Nachverdichtung mit ca. 18 Einfamilienhäusern.

Die Erschließung des Gebietes soll über die Dürerstraße stattfinden. Dazu wird von Seiten der Verwaltung gefordert, dass der Investor an der Dürerstraße den Ausbau eines Gehwe-

ges bis zur Grünwaldstraße ohne zusätzlichen Grunderwerb umgesetzt. Ebenfalls soll aus dem Gebiet eine Fußwegeverbindung an den Wirtschaftsweg im Osten geschaffen werden. Zur Umsetzung beider Forderungen hat sich der Investor bereit erklärt.

Hinsichtlich der Umsetzbarkeit haben die Eigentümer innerhalb des Plangebietes ihren Entwicklungswillen bereits kundgetan und entsprechende notarielle Verträge mit Fristen abgeschlossen.

Insgesamt kann mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen die Versiegelung von nutzbaren Freiflächen im Außenbereich reduziert werden.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Ratssitzung vom 07.05.2015. Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 20.08.2015 bis 16.09.2015 einschließlich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Innerhalb des Offenlagezeitraumes fand am 27.08.2015 eine Einwohnerversammlung statt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen. Von Bürgern gingen fünf Stellungnahmen ein. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge erarbeitet. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt.

Durch den Wunsch von zwei Anliegern noch mit in das Plangebiet aufgenommen zu werden, hat sich das Plangebiet leicht vergrößert und die Zahl der geplanten Einfamilienhäuser ist von 16 auf 18 gestiegen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes angepasst. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes De 04 soll nun für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ca. 2.000 €

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- Übersichtskarte
- Abwägung
- Rechtsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Stellungnahmen der Behörden
- Protokoll Einwohnerversammlung
- (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- (nicht abgedruckt) Hydrogeologisches Gutachten
- (nicht abgedruckt) Baugrundgutachten