

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.03.2017
Rat	30.03.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	192/2017-7
Stand	20.02.2017

Betreff Bebauungsplan De 04 in der Ortschaft Dersdorf, Ergebnis 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 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes De 04 in der Ortschaft Dersdorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes De 04 in der Ortschaft Dersdorf einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan De 04 in der Ortschaft Dersdorf einschließlich der vorliegenden Anlagen.

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, Köln 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 Gehweges bis zur Grünwaldstraße ohne zusätzlichen Grunderwerb umsetzt. Ebenfalls soll aus dem

Gebiet eine Fußwegeverbindung an den Wirtschaftsweg im Osten geschaffen werden. Zur Umsetzung beider Maßnahmen hat sich der Investor bereit erklärt. Hinsichtlich der Umsetzbarkeit haben die Eigentümer innerhalb des Plangebietes ihren Entwicklungswillen 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 ausgelegen. Innerhalb des Offenlagezeitraumes fand am 27.08.2015 eine Einwohnerversammlung statt.

Die Offenlage des Planentwurfes gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Ratssitzung am 08.09.2016 beschlossen und hat in der Zeit vom 10.11.2016 bis 09.12.2016 stattgefunden.

Die Umsetzung des Vorhabens nach städtischen Gesichtspunkten soll durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden. Wichtigste Vertragsinhalte sind dabei die gestalterische Einbindung, Umsetzung und Realisierung der Erschließung und der Entwässerung.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen; von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim erarbeitet.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, das Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB 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 verweist die Verwaltung auf die Vorlage 616/2016-7 aus der Sitzung vom 08.09.2016.

Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt (Rathausstraße 2, Zimmer 405, 407, 409, 411) zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden.

Insgesamt führten die Stellungnahmen aus der Offenlage zu kleineren Anpassungen, jedoch zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. In den textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 7.1 eine Ergänzung zur Konkretisierung der standortheimischen Gehölze gemacht. In der Begründung wurden in den Punkten 8.1.2 und 8.1.3 Ergänzung und auch Streichungen von Passagen von dem Stadtbetrieb gewünscht, um den Sachverhalt zu konkretisieren oder fachliche Fehler zu entfernen. In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen und der Begründung und der Begründung werden die Punkte und in den Hinweisen wurde ebenfalls auf Anregung des Stadtbetriebs der Punkt „Wasserrechtliche Erlaubnisse“ gestrichen. Hinzu kam jedoch in den Hinweisen der Punkt zu dem städtebaulichen Vertrag. Zur Veranschaulichung sind die Ergänzungen in der angehängten Version der textlichen Festsetzungen grau unterlegt. Da die Änderungen jedoch nicht die Grundzüge der Planung beeinflussen, wird empfohlen, den Bebauungsplan De 04 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Zum Bebauungsplan De 04 wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Fläche und der Erschließung erarbeitet. Die vereinbarten Verpflichtungen gehen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus.

Ebenfalls wird empfohlen den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens zu beschließen.

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 Erschließungsplanung innere Erschließung
- 7.5 Planung Gehweg Dürer Straße
- 7.6 Erläuterungsbericht zu den Erschließungsplanungen der Anlagen 4 und 5 des städtebaulichen Vertrages
- 7.7 Entwässerungsplanung
- 7.8 Kostenschätzung zu den Erschließungsplanungen der Anlagen 4, 5 und 7 des städtebaulichen Vertrages
- 7.9 Muster Bürgschaftsurkunde