

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.07.2019
Rat	11.07.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	364/2019-7
Stand	28.05.2019

Betreff Bebauungsplan Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf; Ergebnis der erneuten Offenlage, Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Roisdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha. In naher Entfernung verläuft die Stadtgrenze der Stadt Bornheim zur Gemeinde Alfter. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden begrenzt durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Rosental, im Osten durch die Raiffeisenstraße, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Westen durch einen Logistikdienstleister.

Bereits in den 1990er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim - Süd / Alfter - Nord, welches u.a. auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt. Mit den angrenzenden Bebauungsplänen Ro 18, Ro 18.1, Ro 19, Ro 19.1 sowie Ro 20 ist der Gewerbepark auf dem Bornheimer Stadtgebiet zwischenzeitlich fast vollständig realisiert und vermarktet.

Die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim (WFG) plant nun gemeinsam mit der Stadt Bornheim weitere Unternehmen im Gewerbegebiet Bornheim - Süd / Alfter - Nord anzusiedeln. Der vorliegende Bebauungsplan soll Planungsrecht hierfür schaffen und den Gewerbepark mit den bereits realisierten Gewerbeflächen der bestehenden Bebauungspläne Ro 18 bis Ro 20 verbinden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Für einen Teil des Plangebietes besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 116 bereits geltendes Planungsrecht, welches mit dem vorliegenden Bebauungsplan Ro 24 planungsrechtlich überplant werden soll. Für den restlichen Teilbereich besteht kein Bebauungsplan.

Die grundlegende städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen und den Feldweg zum bereits bestehenden landwirtschaftlichen

Betrieb verkehrstechnisch zu sichern. Das Plangebiet soll ausschließlich über die Straße Rosental erschlossen werden.

Am 30.03.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 24 gem. § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (s. Vorlage 056/2017-7). Diese fand in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 31.05.2017 statt. Da von der Planung lediglich zwei Gewerbebetriebe, ein landwirtschaftlicher Betrieb und zwei Wohnhäuser unmittelbar betroffen sind, wurde aufgrund der geringen Anzahl der Betroffenen auf eine Einwohnerversammlung verzichtet.

Am 26.04.2018 wurden die Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen. In selbiger Sitzung beschloss der Rat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. (s. Vorlage 176/2018-7)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für den Bebauungsplanbereich Ro 24 erfolgte in der Zeit vom 21.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018. In diesem Zeitraum sind drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie 12 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Am 13.12.2018 wurden die Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen der Planunterlagen notwendig. Die Grundaussagen hinsichtlich der Festsetzung von Gewerbeflächen wurden durch die textlichen und zeichnerischen Änderungen nicht berührt.

Zudem beschloss der Rat, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Ro 24 einschließlich der vorliegenden geänderten textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden geänderten Begründung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde die Planung in der Zeit vom 21.02.2019 bis 06.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen konnten innerhalb dieser Frist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. (s. Vorlage 732/2018-7)

Innerhalb der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund einer Stellungnahme ist eine Ergänzung der Textlichen Festsetzungen erfolgt (Textliche Festsetzungen, Seite 10, Hinweis Nr. 15 zum Bodenschutz). Diese führt nicht zu einer erneuten Offenlage. Das Ergebnis der Offenlage soll in dieser Vorlage beraten und beschlossen werden.

Abschließend soll dann der Bebauungsplan vom Rat als Satzung beschlossen werden.

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 und 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu verweise ich auf die Vorlage 176/2018-7 aus der Sitzung vom 26.04.2018 sowie auf die Vorlage 732/2018-7 aus der Sitzung vom 13.12.2018.

Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 405, 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 (s. Anlage 5).

Der ökologische Ausgleich erfolgt im Plangebiet selbst durch entsprechende Pflanzgebote. Über den innerhalb des Plangebietes durchgeführten Ausgleich hinaus erfolgt ein externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes. Die Ausgleichsmaßnahme wird kombiniert mit einer Artenschutzmaßnahme für Feldlerchen zusammen mit dem notwendigen Ausgleich für das Bebauungsplanverfahren He 28 auf der Fläche Gemarkung Sechtem. Somit wird eine größere zusammenhängende Naturschutzmaßnahme auf einer Fläche von 12.728 m² realisiert. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen eines Maßnahmenübernahmevertrages mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft durchgeführt (s. Anlage 7).

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 500,- Euro zur Durchführung des Satzungsbeschlusses.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Ro 24 Übersichtsplan
2. Ro 24 Rechtsplan
3. Ro 24 Textliche Festsetzungen
4. Ro 24 Begründung mit Umweltbericht
5. Ro 24 Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange (erneute Offenlage)
6. Ro 24 Stellungnahmen der Stadt Bornheim (erneute Offenlage)

(nicht abgedruckte Anlagen)

7. Vertrag über die Übernahme von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege