

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.03.2020
Rat	12.03.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	107/2020-7
Stand	19.02.2020

**Betreff Erweiterung der Satzung im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg;
Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss**

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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf der Einbeziehungssatzung im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzung und der vorliegenden Begründung als Satzung.

Sachverhalt

Am 18.12.2016 hat der Rat der Stadt Bornheim die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Ortsteil Merten im Bereich Sommersberg gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Merten und umfasst das Flurstück 238 der Flur 22, Gemarkung Merten, südlich der Straße Sommersberg.

Durch die Einbeziehungssatzung soll der bestehende Satzungsbereich erweitert und die Entwicklung am Sommersberg durch eine Bebauung mit max. zwei freistehenden Einzelhäusern abgeschlossen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück wird derzeit von der Ortssatzung nicht erfasst und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan der erweiterten Darstellung der Wohnbaufläche zugestimmt hat, tritt der Landschaftsschutz bei Inkrafttreten der Satzung gleichzeitig außer Kraft.

Da bei der Aufstellung dieser Satzung gemäß § 34 (6) BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden sind, ist laut Ratsbeschluss von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen worden.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 04.04.2019 beschlossen den Satzungsentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Offenlage hat im Zeitraum vom 23.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 stattgefunden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind folgende Änderung der Planunterlagen vorgenommen worden:

- Vergrößerung der östlichen Garagenfläche im Satzungsplan
- Klarstellung der dazugehörigen textlichen Festsetzung
- Anpassung der Höhenfestsetzung gemäß geänderter Definition für Staffelgeschosse in der novellierten Bauordnung NRW 2018
- Klarstellung der Festsetzung Pflanzvorschrift für Bäume und Sträucher bezogen auf die Grundstücksfläche

Weiterhin sind redaktionelle Ergänzungen in der Begründung zur planungsrechtlichen Situation, zum Hinweis auf eine Rechtsgrundlage, zur Erschließungssituation, sowie bei den Hinweisen zum Bodenschutz und Altlasten, zu erneuerbaren Energien und zum städtebaulichen Vertrag vorgenommen worden. Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt. Der Eigentümer als der einzige von der Planung Betroffene hat der Stadt Bornheim schriftlich sein Einverständnis zu den Änderungen erklärt. Daher kann von einer erneuten Offenlage abgesehen werden.

Im Zuge der Realisierung der Hochbauten ist die im Satzungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vom Grundstückseigentümer in einem reduzierten Ausbau in Asphaltbauweise herzustellen und diese Fläche der Stadt Bornheim kostenfrei abzutreten. Die konkrete Umsetzung ist mit dem Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

Der vorliegende Entwurf der Einbeziehungssatzung Sommersberg soll nun als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Voraussichtlich 150,- € für die Bekanntmachung und Mitteilung der Beschlüsse. Diese Kosten sind im aktuellen Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Abwägung der Stadt Bornheim
3. Satzungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Stellungnahmen der TÖB
7. Städtebaulicher Vertrag
8. Anlage zum städtebaulichen Vertrag - Plan zum Teilausbau Sommersberg