

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 13.05.2020 |
| Rat                            | 14.05.2020 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 291/2020-7 |
| Stand       | 07.04.2020 |

**Betreff** Bebauungsplan He 31, Ergebnis erneute 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 den erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB i. V. m. § 4a Abs.3 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes He 31 in der Ortschaft Hersel die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes He 31 in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan He 31 in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden Anlagen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Einleitung des Verfahrens des Bebauungsplanes He 31 beschlossen (s. Vorlage 226/2015-7).

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bornheim für den Bereich des Bebauungsplanes He 31 ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um eine zum Teil wiederverfüllte Auskiesungsflächen. Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Hersel in einem Bereich zwischen Mittelweg und Stadtbahntrasse der Linie 16. Im Südosten verläuft die Roisdorfer Straße (L118). Im Nord- und Südwesten grenzen weitere wiederverfüllte Auskiesungsflächen an.

Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von circa 7,68 ha.

Am 26.01.2016 erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung (Vorlage 704/2015-7), welche vom 18.02.2016 - 16.03.2016 durchgeführt wurde. Eine Einwohnerversammlung fand am 09.03.2016 statt.

Am 11.10.2018 wurde der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans einstimmig durch den Rat der Stadt Bornheim gefasst (siehe Vorlage 557/2018-7). Die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) fand vom 15.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 statt. Im Rahmen der Auslegungsfrist gingen insgesamt 10 Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die Verwaltung der Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge erarbeitet. Aufgrund des Ergebnisses der Abwägung waren Anpassungen auf der Planzeichnung, im Textteil und der Begründung notwendig.

Ein wesentlicher Grund für die Änderungen in den Unterlagen bestand darin, dass im Rahmen der Offenlage eine Vielzahl von Stellungnahmen zu den Artenschutzbelangen eingegangen sind, welche im Rahmen der erneuten Offenlage Rechnung getragen werden sollte. Dazu wurde eine ergänzende Artenschutzprüfung durchgeführt und der Landschaftspflegerische Begleitplan geändert. Diese und noch weitere Änderungen führten dazu, dass eine erneute Offenlage notwendig wurde. Diese wurde am 26.09.2019 vom Rat beschlossen (vgl. Vorlage 450/2019-7) und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB hat daraufhin in der Zeit vom 14.11.2019 - 13.12.2019 stattgefunden.

Während der erneuten Offenlage wurden erneut zum Landschafts- und Artenschutz Stellungnahmen eingegeben, die eine nochmalige Änderung der Festsetzungen zu diesen Bereichen im Bebauungsplan erforderten. Ferner wurde, obwohl nicht Bestandteil der erneuten Offenlage, eine Stellungnahme zum Bodendenkmalschutz mit berücksichtigt.

Durch diese Änderungen wurden die Grundzüge des Entwurfes des Bauleitplanes nicht berührt, somit erfolgte eine beschränkte Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit beziehungsweise den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Hierbei wurde die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgrund der Geringfügigkeiten der Änderung und Ergänzung verkürzt. Mit Anschreiben vom 17.02.2020 wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 09.03.2020 gegeben, somit wurde ein Beantwortungszeitraum von mindestens 2 Wochen gesichert. Dieser wurde in einem Fall um eine weitere Woche auf Anfrage verlängert.

Im Rahmen der beschränkten Offenlage wurden folgende Änderungen, zu denen Stellung genommen werden konnte, vorgenommen:

- Erhöhung des Ausgleichsbedarfes und die damit verbundene Änderung der Zuordnungsfestsetzung
- Konkretisierung der Festsetzungen der Geschosshöhen
- Aufnahme einer Festsetzung zum archäologischen Verdachtsbereich im Osten des Plangebietes
- Überprüfung und Anpassung der Flächengrößen der CEF - Maßnahmen (Kapitel 14.2.3)
- In den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen (Punkt 9) wurde eine Ergänzung zu insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmittel im öffentlichen Raum aufgenommen.
- Ausschluss der Versickerung im Plangebiet (Kapitel 14.3.1).

Im Rahmen der beschränkten Beteiligung haben dann 4 der 5 angeschriebenen Träger öffentlicher Belange und der betroffene Investor zu den Änderungen Stellung genommen. Dabei wurden die Festsetzung zum Bodendenkmalschutz entsprechend des Vorschlages des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland geändert. Jedoch wurde der Verzicht auf die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger verzichtet, da dies in dem benannten Gesetz geregelt ist.

Auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreis wurden die textlichen Festsetzungen unter Hinweise Punkt 4. Altablagerung entsprechend geändert. Das „Amt für Technischen Umweltschutz“ wurde gegen „Amt für Umwelt- und Naturschutz“ ersetzt. Diese Umbenennung erfolgte ebenfalls in der Begründung.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, die Ergebnisse 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 und die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die jeweiligen Stellungnahmen der Stadt Bornheim wird auf die Vorlage 257/2018-7 aus der Sitzung vom 10.11.2018 und Vorlage 450/2019-7 aus der Sitzung vom 26.09.2019 verwiesen. 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.

Die Stellungnahmen aus der erneuten 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 sind in der Anlage beigefügt. Ebenso die Stellungnahmen aus der erneuten beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 sowie die Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim.

Zur schnelleren Nachvollziehbarkeit wurden die durch die erneute Offenlage und erneute beschränkte Offenlage vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplanunterlagen durch farbliche Hinterlegung kenntlich gemacht. Dabei sind die nach der erneuten Offenlage geänderten Textpassagen in gelb markiert. Die daraufhin noch redaktionellen Änderungen nach der beschränkten Beteiligung sind zusätzlich noch mit grün markiert.

Die angesprochenen und markierten Änderungen und Ergänzungen beeinflussen jedoch nicht die Grundzüge der Planung, so dass empfohlen wird, den Bebauungsplan He 31 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Der 1. Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Begleitplan und das ergänzte Artenschutzgutachten sind der Sitzungsvorlage beigefügt. Die nicht geänderten Gutachten zum Bebauungsplan können der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss (siehe Vorlage 557/2018-7) entnommen werden.

Zum Bebauungsplan He 31 wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die vereinbarten Verpflichtungen gehen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Es wird empfohlen, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens ebenfalls zu beschließen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Ca. 500 € für die Mitteilung der Beschlüsse

## **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Übersichtkarte
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung, erneute Offenlage
6. Stellungnahmen Öffentlichkeit, erneute Offenlage
7. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, erneute Offenlage
8. Abwägung, erneute eingeschränkte Offenlage
9. Stellungnahmen Öffentlichkeit, erneute eingeschränkte Offenlage
10. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, erneute eingeschränkte Offenlage
11. Städtebaulicher Vertrag inklusive Anlagen
12. Ergänzende Artenschutzprüfung (ASP), KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Stand Februar 2020
13. 1. Nachtrag Landschaftspflegerischer Fachbeitrag „Bebauungsplan He 31 Bornheim in der Ortschaft Hersel“, Stand Februar 2020