

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.06.2020
Rat	25.06.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	345/2020-7
Stand	06.05.2020

Betreff **Bebauungsplan Wd 56, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches**

Beschlussentwurf

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Teilbereich der Straße Feldchenweg in Höhe der Flurstücke 798 und 799 zu erweitern,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Wd 56 in der Ortschaft Waldorf und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Das ca. 8.000 m² große Plangebiet liegt in der Ortschaft Waldorf und umfasst Teilflächen zwischen Donnerbachweg, Dahlienstraße und Blumenstraße. Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut. Die nördlich und westlich angrenzende Bebauung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Südlich und östlich angrenzend bestehen Wohnnutzungen, teilweise mit gewerblichen Einheiten.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstücke 424 bis 426 (Eckgrundstück Donnerbachweg/Feldchenweg) im zentralen Bereich des Plangebietes ist mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, auf seinen Flächen ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Nichtvollgeschoss mit barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten. Die Planung sieht 9 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m² vor. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Donnerbachweg und Feldchenweg.

Im Plangebiet sind bereits heute Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Eine weitere Wohnbebauung ist hier geplant. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Vollversorger (Rewe) sowie ein ca. 500 m entfernter Discounter (Lidl) an der Blumenstraße sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in ca. 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle „Waldorf“ an die Stadtbahnli-

nie 18 (Köln – Bonn) und die Buslinie 818 (Hersel – Sechtem).

Die Stadt Bornheim verzeichnet einen hohen Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet. Es besteht die Absicht der Stadt Bornheim, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum durch öffentlich geförderten Wohnraum zu erhöhen. Aus diesem Grund wird das beantragte Vorhaben an dieser Stelle positiv bewertet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) dar. Dieser soll im Nachgang an das Bebauungsplanverfahren berichtigt werden. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf setzt im Bereich des Plangebietes sowie für weitere nördliche und nordwestliche Flächen ein Gewerbegebiet fest. Für die unmittelbar südwestlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zwischen Donnerbachweg, Blumenstraße und Feldchenweg setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Wd 56 grenzt der Bebauungsplan Wd 54 an, der ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt und damit Planungsrecht für den Rewe-Markt schafft.

Um in diesem Bereich weitere Wohnbebauung zuzulassen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist das Ziel der Bebauungsplanaufstellung daher die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO. Durch seine bereits vorhandenen Wohnungen und weitestgehend nicht störenden Gewerbebetriebe entspricht die Bebauung im Bereich des Plangebiets schon jetzt diesem Gebietstyp. Ursprünglich sollte der Wd 56 ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzen. Aufgrund neuer Erkenntnisse aus der Rechtsprechung über den noch neuen Gebietstyp wurde der Gebietstyp jedoch geändert.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan keine Neuordnung der Bestandsbebauung vorgesehen ist. Somit wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 in der Ortschaft Waldorf um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Planverfahren jedoch kein Gebrauch gemacht, um der Öffentlichkeit einen umfangreichen Beteiligungsprozess zu ermöglichen. Da nur wenige Anlieger betroffen sind kann auf eine Einwohnerversammlung verzichtet werden.

Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Hier gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnungsbau soll durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Am 13.12.2018 hat der Rat der Stadt Bornheim die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 beschlossen (s. Vorlage 768/2018-7). Aufgrund der Planungen zum Ausbau des Feldchen-

wegs wurde der Geltungsbereich im Osten des Plangebiets um ein Teilstück des Feldchenwegs erweitert.

Anlagen zum Sachverhalt

- 01 Übersichtskarte
- 02 Allgemeine Ziele und Zwecke
- 03 Gestaltungsplan