

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.06.2020
Rat	25.06.2020

**öffentlich**

Vorlage Nr.	339/2020-7
Stand	04.05.2020

**Betreff** **Bebauungsplan Ro 22, Ergebnis eingeschränkte erneute Beteiligung, Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag, Beschluss Verwaltungsvereinbarung L118**

**Beschlussentwurf**

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

**Beschlussentwurf Rat**

1. Der Rat beschließt,
  - 1.1. 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 Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
  - 1.2. zu den Stellungnahmen aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
  - 1.3. den vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
  - 1.4. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Ro 22 in der Ortschaft Roisdorf einschließlich der vorliegenden Anlagen,
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, über den Entwurf der Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Übernahme der Unterhaltungskosten für die geplante Lichtsignalanlage erneut zu verhandeln.

**Sachverhalt**

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Roisdorf zwischen Fuhrweg und Herseler Straße. Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohngebietes sowie in einer untergeordneten Größenordnung eines Mischgebietes.

Am 18.02.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 22 gem. § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (s. Vorlage 066/2016-7). In der Sitzung am 12.07.2018 wurde vom Rat beschlossen, aufgrund einer geänderten Plangebietsabgren-

zung den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 18.02.2016 aufzuheben und diesen anschließend neu zu fassen.

Gleichzeitig erfolgte ein erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (s. Vorlage 392/2018-7).

Diese fand in der Zeit vom 20.09.2018 bis 22.10.2018 statt. Im Anschluss erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme wurde das Plangebiet um einen Teilbereich des Flurstücks 316 geringfügig verkleinert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 11.07.2019 vom Rat beschlossen (s. Vorlage 59/2019) und vom 9.9. bis zum 11.10.2019 durchgeführt.

Aufgrund einer klarstellenden Änderung der textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Wohneinheiten in Wohngebäuden fand vom 28.01. bis zum 3.3.2020 eine eingeschränkte erneute Beteiligung statt, in der nur der betroffene Grundstückseigentümer beteiligt wurde. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund der Erklärung eines Grundstückseigentümers im Plangebiet, sich nicht an den Erschließungskosten zu beteiligen, aber dennoch durch die neugebaute Straße im Plangebiet erschlossen werden zu wollen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das in Rede stehende Grundstück und ein beim Investor verbleibendes Grundstück verkleinert, um einer Ungleichbehandlung der Eigentümer entlang des Fahrwegs durch eine kostenlose Erschließung eines baureifen Grundstücks entgegenzuwirken.

Da die Stellungnahme erst nach der öffentlichen Auslegung eingegangen ist, wurde im Zeitraum vom 19.03. bis Ende April eine zweite eingeschränkte erneute Beteiligung nach § 4a Nr. 3 BauGB durchgeführt. Hierbei sind nur Stellungnahmen vom Eigentümer des Grundstücks eingegangen, die nicht zu einem erneuten Änderungsbedarf der Planung geführt haben. Die Abwägung der Stadt ist als Beschlussentwurf in der Anlage beigefügt. Diese Abwägung wurde von der externen Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen begutachtet und als ausreichend städtebaulich begründet angesehen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass es hierzu keine abschließende höchstrichterliche Rechtsprechung gibt und die erneute Änderung auch einer gerichtlichen Überprüfung offensteht.

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 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim hierzu verweise ich auf die Vorlage 395/2019-7 aus der Sitzung vom 11.07.2019.

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 vorhergehenden 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 (siehe Anlage).

Das Plangebiet wird von der Firma Montana GmbH erschlossen und bebaut. Zum Bebauungsplan Ro 22 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.

Zur Erschließung des Plangebiets Ro 22 soll die Kreuzung Herseler Straße (L118) / Raiffeisenstraße ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Im Vorfeld war vereinbart worden, dass sich Stadt und Investor die die Kosten hierfür aufteilen, da sowohl die Planstraße zum Baugebiet, als auch die vorhandene Raiffeisenstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden. Der Investor übernimmt laut Vertrag die Baukosten in Höhe von ca. 230.000 Euro.

Die Stadt soll dafür die Ablösebeträge gegenüber Straßen NRW übernehmen. Dazu wird noch eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geschlossen, in der sich die Stadt Bornheim zur Zahlung von Unterhaltskosten in Höhe von 159.900 € verpflichtet. Diese Summe ist 6 Monate nach Inkrafttreten der Vereinbarung zu zahlen. Es wird dem Rat empfohlen, die Verwaltungsvereinbarung zu beschließen, sobald eine Einigung mit dem Landesbetrieb über eine anteilige Rückzahlung der Unterhaltskosten im Falle einer Abstufung der L118 erfolgt ist. Im als Anlage 18 beigefügten Entwurf der Verwaltungsvereinbarung ist diese Regelung nicht enthalten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ca. 500 € für die Mitteilung der Beschlüsse

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 01 Übersichtskarte
- 02 Rechtsplan
- 03 Textliche Festsetzungen
- 04 Begründung + Umweltbericht
- 05 Abwägung eingeschränkte erneute Beteiligung
- 06 Stellungnahmen eingeschränkte erneute Beteiligung
- 07 Abwägung öffentliche Auslegung
- 08 Stellungnahmen der Öffentlichkeit, öffentliche Auslegung
- 09 Stellungnahmen der TÖB, öffentliche Auslegung
- 10 Städtebaulicher Vertrag + Anlagen
- 11 (nicht abgedruckt) Artenschutzprüfung Stufe 1 + Amphibienschutzzaun
- 12 (nicht abgedruckt) Landespflegerischer Fachbeitrag
- 13 (nicht abgedruckt) Lageplan Ausgleichsfläche
- 14 (nicht abgedruckt) Geohydrologische Beurteilung
- 15 (nicht abgedruckt) Geotechnischer Bericht
- 16 (nicht abgedruckt) Verkehrsgutachten
- 17 (nicht abgedruckt) Schalltechnisches Gutachten
- 18 Verwaltungsvereinbarung L118 Abschnitt 1 LSA