

Bebauungsplan Ro 22

in der Ortschaft Roisdorf

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Am 31.1.2020 erklärte der Eigentümer des Flurstücks 212, dass er mit der Festsetzung der privaten Grünfläche zwischen seinem Grundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einverstanden sei. Obwohl es im Vorfeld nicht zu einer Einigung über die finanzielle Beteiligung der Planstraße zwischen dem Einwender und dem Erschließungsträger kam, erklärte der Einwender, dass er dennoch eine öffentlich-rechtliche Erschließung seines Grundstücks fordere und die festgesetzte Erschließungsstraße an sein Grundstück angrenzen solle (s. Abwägung öffentliche Auslegung, Einwender 6).

Der Einwender ist an einer Bebauung seines Grundstücks in absehbarer Zeit nicht interessiert. Da eine öffentlich-rechtliche Erschließung des Flurstücks 212 ohne finanzielle Beteiligung an der Erschließungsanlage zu einer Ungleichbehandlung der Anlieger der neuen Planstraße führen würde, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Flurstück 212 und einen 20cm breiten Streifen zur öffentlichen Verkehrsfläche verkleinert. Dieser Grundstücksstreifen soll beim Investor verbleiben.

Da durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde im Zeitraum vom 13.2. bis zum 3.4.2020 eine eingeschränkte erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Neben dem Einwender wurden die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 516 und 527 beteiligt, da durch die Herausnahme des Flurstücks 212 die Baufenster auf den beiden Nachbargrundstücken zur Wahrung der gesetzlichen Abstandsflächen verkleinert werden mussten.

Während der Beteiligung sind insgesamt drei Stellungnahmen des Eigentümers des Flurstücks 212 eingegangen. Zwei Stellungnahmen sind nach Ablauf der Frist eingegangen, wurden im Abwägungsprozess jedoch berücksichtigt.

Nachfolgend sind folgende Dokumente angefügt:

- Anschreiben zur eingeschränkten erneuten Beteiligung
- Darstellung der Änderung plus Legende
- Abwägung der Stellungnahmen

Besuchszeiten:
Montag – Mittwoch 08.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag 08.30 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.30 Uhr



Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7.1 - STADTPLANUNG

Frau Weiner
Zimmer: 411
Telefon: 0 22 22 / 945 - 249
Telefax: 0 22 22 / 945 - 126
E-Mail: carla.weiner@stadt-bornheim.de

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom
61 26 01/ Ro 22

Datum
19.03.2020

Bebauungsplan Ro 22 Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Sehr geehrte 

der Rat der Stadt Bornheim hat am 11.07.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Ro 22 beschlossen. Die Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit, sich in der Zeit vom 09.09.2019 bis 11.10.2019 einschließlich über die Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen (Öffentlichkeitsbeteiligung). Der o.g. Beschluss sowie die Fristen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt der Stadt Bornheim vom 28.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung ist Änderungsbedarf am Bebauungsplan-Entwurf Ro 22 festgestellt worden, der jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung bezieht sich auf die Bebaubarkeit des Flurstückes 212, dessen südlicher Teil im Plangebiet liegt. Dieser Teil des Plangebietes soll gemäß dem Schreiben des Eigentümers vom 17.02.2020 nicht mehr für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden. Daher wird insb. der betreffende Teil des o.g. Flurstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 22 entlassen.

Damit ist es auch erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 516 und 527 insoweit zurückzunehmen, dass der erforderliche Mindestabstand von Gebäuden von 3 m ab der jeweiligen Grundstücksgrenze gewahrt bleibt. Insb. Garagen, Carports und Stellplätze bleiben dort weiterhin zulässig.

Der beigefügte Ausschnitt der zeichnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan-Entwurf stellt den alten Entwurfsstand dem neuen Stand gegenüber. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen hat nicht stattgefunden.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen, wenn der Bebauungsplanentwurf nach der Auslegung geändert wird. Es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen. Sind von den Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührt, ist es ausreichend, nur die betroffene Öffentlichkeit zu beteiligen.

Sie haben die Möglichkeit, sich bis einschließlich (Posteingang) 03.04.2020

zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfs zu äußern. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden, die in den beigefügten Unterlagen entsprechend dargestellt sind. Sie können Ihre Anregungen insbesondere schriftlich, per Mail oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Bornheim vorbringen. Äußern Sie sich nicht zu der Planung, wird dies als Zustimmung zu der Änderung Ihrerseits gewertet und der Bebauungsplan wird dem Rat der Stadt Bornheim in der Fassung „Neuer Stand“ zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Ro 22 unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Weiner)
Techn. Angestellte

Hinweis zum Datenschutz:

Informationen gemäß der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO) über die Erhebung, und Verarbeitung der personenbezogenen Daten und zu den Rechten von betroffenen Bürgerinnen und Bürgern können Sie dem beigefügten Informationsblatt entnehmen.

Änderung Bebauungsplan Ro 22

Maßstab 1:500

Gemarkung Roisdorf, Flur 24

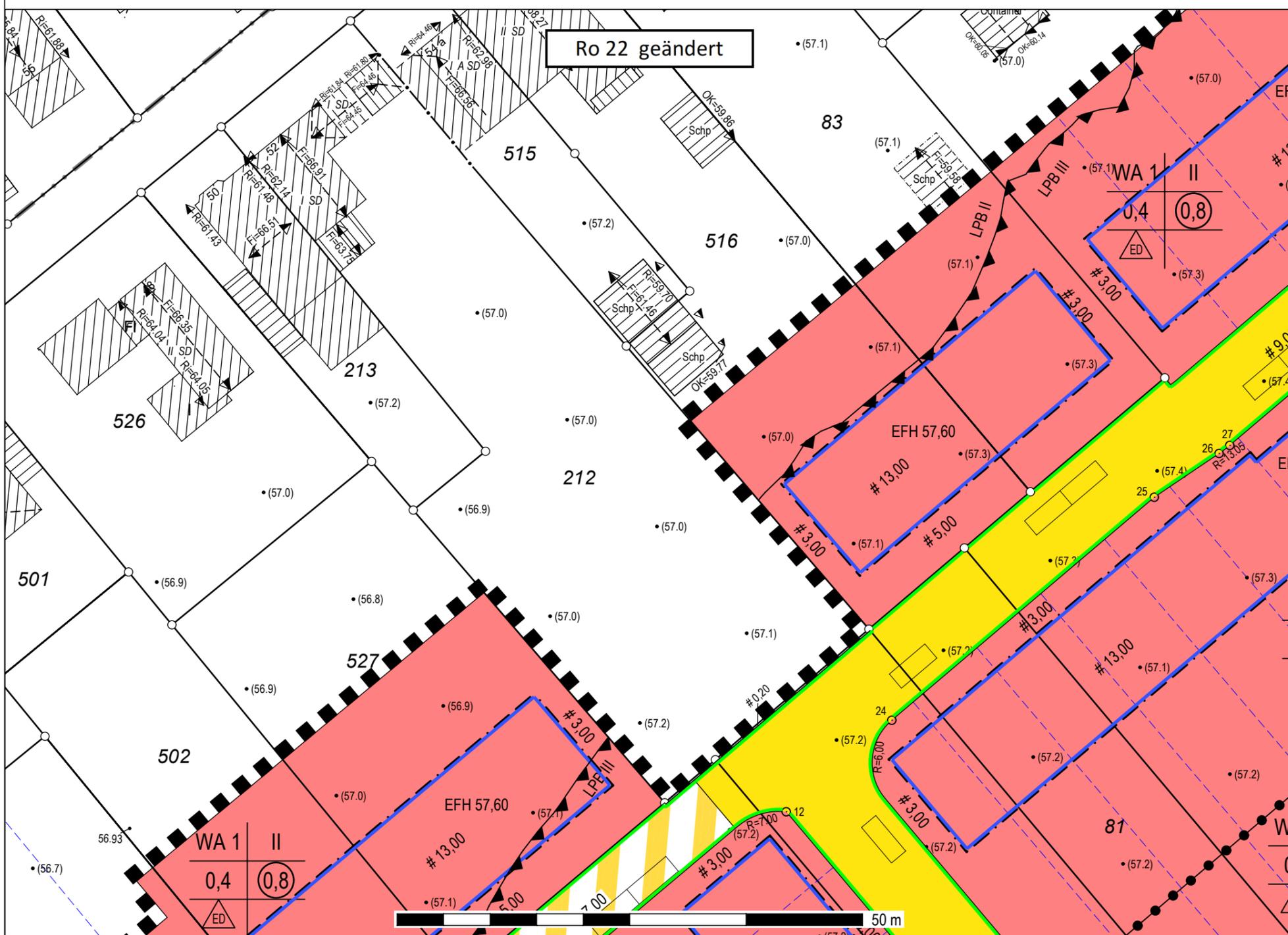
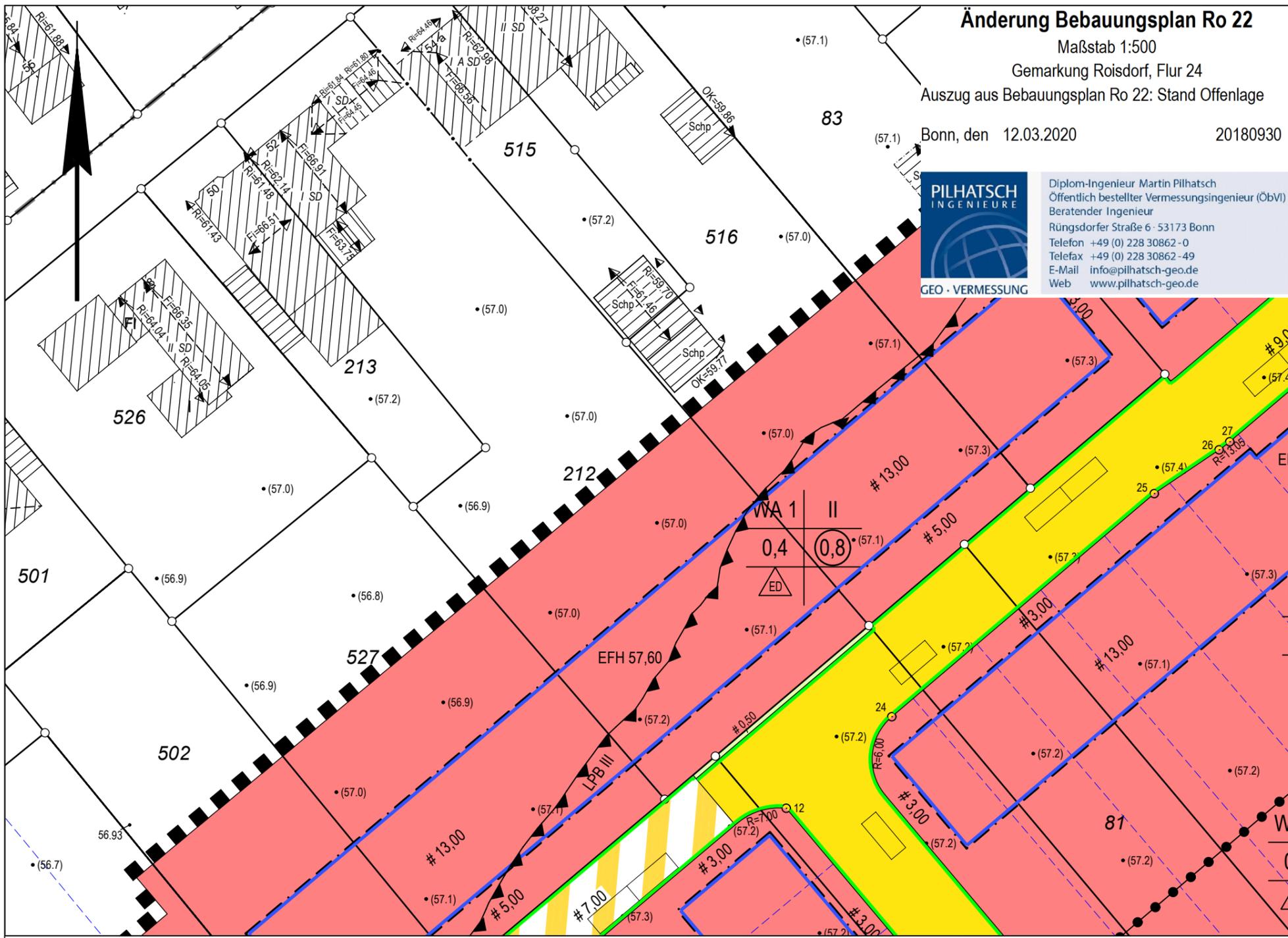
Auszug aus Bebauungsplan Ro 22: Stand Offenlage

Bonn, den 12.03.2020

20180930



Diplom-Ingenieur Martin Pilhatsch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)
Beratender Ingenieur
Rüngsdorfer Straße 6 · 53173 Bonn
Telefon +49 (0) 228 30862-0
Telefax +49 (0) 228 30862-49
E-Mail info@pilhatsch-geo.de
Web www.pilhatsch-geo.de



Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

 Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen (siehe Textteil)

 Mischgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. $\textcircled{0,8}$ Geschossflächenzahl

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

 Doppelhäuser

 Einzel- und Doppelhäuser

 Baugrenze (farbig)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 BauGB

 Fläche für Versorgungsanlagen

 Zweckbestimmung: Elektrizität

 Zweckbestimmung: Abfall

 Zweckbestimmung: Abwasser

Bestandsangaben

$\cdot_{75.08}$ Höhenpunkt in m über NHN

 Bord-Kantenstein

 Wohngebäude

 Wirtschaftsgebäude

Flächen für Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

 öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung: Spielplatz

 private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4, 22 BauGB)

St / CP Stellplatz-, Carportfläche

Ga, TG Garage, Tiefgarage

 z.B. LPB III Lärmpegelbereiche (LPB) (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

 Abgrenzung der Lärmschutzanlage (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

EFH 57,60 Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ü. NHN

Darstellung ohne Normcharakter

$\textcircled{25}$ Koordinatenpunkte

 Stellplatz in Verkehrsfläche

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

Fuhrweg Straßenname

211 Flurstücksnummer

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Einwender mit Schreiben vom 27.03.2020, 07.04.2020 und 22.04.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Mit der Änderung aus der erneuten Offenlage werden das Flurstück des Einwenders und ein südlich angrenzendes Teilstück des Investors aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Durch die Eintragung eines Parallelmaßes von 0,2 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Flurstück des Einwenders wird deutlich, dass das Flurstück des Einwenders nicht unmittelbar an die neue Erschließungsstraße grenzt und diese Fläche auch nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Zur derzeitigen Situation ergibt sich für den Einwender dahingehend keine Verschlechterung, da momentan der südliche Teil seines Grundstückes ebenfalls nicht von Süden aus erschlossen ist, ohne rechtskräftigem Bebauungsplan dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet ist und demnach keine Bebauung möglich ist. Eine Zusicherung oder Anspruch, dass der Südteil des Grundstückes des Eingabestellers von der neuen Planstraße aus erschlossen wird, besteht nicht.

Grundstückseigentümer, die im Rahmen einer Baulandentwicklung neu erschlossen werden, sind nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Beiträge für die öffentliche Erschließung ihrer Grundstücke zu leisten. Alternativ können private Verträge mit einem Investor geschlossen werden, wenn diese die Erschließung ersatzweise realisieren. Eine entgeltfreie Erschließung eines Grundstückseigentümers auf Kosten der übrigen Anlieger würde dem allgemeinen Grundsatz auf Gleichbehandlung widersprechen.

Der Vorhabenträger bleibt weiterhin im Besitz des o.g. 0,2 m breiten Geländestreifens zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Flurstück des Einwenders, welches außerhalb des Plangebietes liegt.

Der Vorhabenträger hat mehrfach versucht, eine Einigung mit dem Einwender zu erzielen. Nachdem eine Verhandlung im Oktober 2019 auf Grundlage der Erschließungsvereinbarung aus 2017 keine Einigung erbrachte, hat der Vorhabenträger nach mehreren Telefonaten und persönlichen Terminen im Januar und Februar 2020 dem Einwender im Mai auf notariellem Wege ein Recht auf Zugang und Zufahrt auf das Grundstück des Einwenders für gartenbauliche Zwecke aus Richtung der Planstraße kostenfrei angeboten.

Es bestand außerdem das Angebot, die Erschließungskosten bis zum 31.12.2026 zinsfrei zu stellen und danach mit 3 % jährlich zu verzinsen. Auf Wunsch des Einwenders wurde der Zeitraum auf den 31.12.2030 verlängert. Der Einwender hat jedoch auch dieses zumutbare Angebot dahingehend ablehnt, dass er insb. nur ca. 13 % der veranschlagten Erschließungskosten tragen möchte.

Durch das Verhalten des Einwenders ist nicht auszuschließen, dass er die vollständige Beteiligung an den Erschließungskosten zu umgehen versucht und dennoch eine Bebaubarkeit seines Flurstückes erreichen möchte. Dies stellt ein treuwidriges Verhalten dar und kann aufgrund der negativen Vorbildfunktion nicht hingenommen werden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.