

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 16.06.2021 |
| Rat                            | 22.06.2021 |

**öffentlich**

|             |            |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 299/2021-7 |
| Stand       | 06.05.2021 |

**Betreff Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg, Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag**

**Beschlussentwurf**

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

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

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 Rb 01 in der Ortschaft Rösberg die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Rb 01 in der Ortschaft Rösberg einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Rb 01 in der Ortschaft Rösberg einschließlich der vorliegenden Anlagen.

**Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rösberg im Bereich Kuckucksweg, Rüttersweg, Eifelstraße und Schwarzwaldstraße und beinhaltet eine externe Fläche für den Ausgleich am Ringelpfad in der Gemarkung Kardorf-Hemmerich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha, wovon ca. 2,2 ha auf das Baugebiet, 0,5 ha auf die Ausgleichsfläche für den Steinkauz und 0,3 ha auf die externe Ausgleichsfläche entfallen.

Ziel des Bebauungsplanes Rb 01 ist die Schaffung weiteren benötigten Wohnraumes (ca. 54 Wohneinheiten) in der Ortschaft Rösberg.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rb 01 wurde am 04.12.2014 gefasst (s. Vorlage Nr. 650/2014-7). Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung am 07.12.2017 gefasst (Vorlage Nr. 787/2017-7) und im Zeitraum vom 22.02.2018 bis 21.03.2018 einschließlich durchgeführt. Die Einwohnerversammlung fand am 14.03.2018 statt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Plangebiet um eine angrenzende und eine externe Fläche für den Ausgleich wesentlich vergrößert,

weshalb ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses, der Beschluss zur Aufstellung des erweiterten Bebauungsplan Rb 01 und der Beschluss zur Offenlage wurde am 25.06.2020 (Vorlage Nr. 332/2020-7) gefasst. Die Offenlage fand im Zeitraum vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 statt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt 18 Stellungnahmen eingegangen; von der Öffentlichkeit gingen 5 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim erarbeitet.

Insgesamt führten die Stellungnahmen aus der Offenlage zu kleineren Anpassungen, jedoch zu keiner wesentlichen Änderung der Planung.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen kann für den Rüttersweg eine fahrbahnverengende Pflanzscheibe entfallen, um mehr Möglichkeiten zum Parken von PKW im öffentlichen Verkehrsraum zu geben. Entsprechend wurden die textlichen Festsetzungen angepasst. Bei einem Ausgleich von insgesamt über 77.600 Biotopwertpunkten ist der Wegfall eines Pflanzbeetes als geringfügig zu bewerten und keine Anpassung des Umweltberichts erforderlich. Die innere Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Bebauungsplan nur nachrichtlich, lediglich die Grenzen der Verkehrsflächen werden festgesetzt. Die abschließende Planung erfolgt durch die nachfolgende Ausführungsplanung

Des Weiteren wurde der Hinweis zu Bodenaushub/Rückverfüllung ergänzt und ein Hinweis zur denkmalgeschützten Kapelle im östlichen Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Unabhängig von den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten weitere Anpassungen der Begründung und der textlichen Festsetzungen.

In der Begründung wurde gestrichen, dass die Grundstücke frei und individuell bebaubar sind und klargestellt, dass die Vermarktung der Grundstücke seitens des Investors an die Bedingung gekoppelt ist, das Haus mit einem Bauträger zu bauen.

Zeichnerisch ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Noterschließung zwischen den geplanten Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen und in der Begründung erläutert.

Zur Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhenlage der Gebäude wurde eine Formulierung gestrichen, da es erforderlich ist, dass sich die Festsetzung auf einen eindeutigen Bezugspunkt bezieht. Dies ist mit der Streichung gegeben.

Damit die Hinweise in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen deckungsgleich sind, wurde der Hinweis zu den Fachgutachten aus den textlichen Festsetzungen mit in die Begründung übernommen.

Des Weiteren wurde in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung der Hinweis ergänzt, dass zum Bebauungsplan Rb 01 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

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 wird verwiesen auf die Vorlage 332/2020-7 aus der Sitzung vom 25.06.2020.

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).

Zur Veranschaulichung sind die Ergänzungen/ Anpassungen in der angehängten Version der textlichen Festsetzungen und der Begründung gelb unterlegt. Da die Änderungen jedoch nicht die Grundzüge der Planung beeinflussen, wird empfohlen, den Bebauungsplan Rb 01 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet wird von der Firma Hauspartner GmbH erschlossen. Zum Bebauungsplan Rb 01 wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die vereinbarten Verpflichtungen gehen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Firma Hauspartner GmbH die Baugrundstücke im Plangebiet, die Eigentum der Hauspartner GmbH sind, innerhalb von 18 Monaten nach Bekanntgabe des Bebauungsplans an bauwillige Kaufinteressenten zu veräußern. Kommt die Hauspartner GmbH der Veräußerungsverpflichtung in der vorgegebenen Frist nicht nach, hat die Stadt das Recht zum Erwerb der Flächen zu einem Festpreis, der 10% unter dem zum Zeitpunkt der Ausübung des Erwerbsrechts gültigen Bodenrichtwert liegt.

Das Ankaufrecht wird vor Bekanntgabe des Bebauungsplans durch einen Notarvertrag gesichert.

Im städtischen Vertrag verpflichtet sich die Firma Hauspartner GmbH ein Grundstück mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu bebauen. Diese Verpflichtung wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Es wird empfohlen, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens ebenfalls zu beschließen.

Parallel soll auch der Beschluss über die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Rösberg beschlossen werden (siehe Vorlage Nr. 328), dessen Geltungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rb 01 liegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ca. 500 € für die Mitteilung der Beschlüsse

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Rb 01 Übersichtskarte
2. Rb 01 Übersichtskarte externe Ausgleichsfläche

3. Rb 01 Rechtsplan
4. Rb 01 Textliche Festsetzungen
5. Rb 01 Begründung mit Umweltbericht
6. Rb 01 Stellungnahmen Öffentlichkeit, öffentliche Auslegung
7. Rb 01 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung
8. Rb 01 Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
9. Rb 01 Städtebaulicher Vertrag + (nicht abgedruckt) Anlagen
10. (nicht abgedruckt) Rb 01 Artenschutzrechtliche Prüfung
11. (nicht abgedruckt) Rb 01 Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP)
12. (nicht abgedruckt) Rb 01 Maßnahmenplan zum LPB
13. (nicht abgedruckt) Rb 01 Bestands- und Konfliktplan zum LPB
14. (nicht abgedruckt) Rb 01 Plan externe Ausgleichsmaßnahme zum LPB
15. (nicht abgedruckt) Rb 01 Baugrundgutachten
16. (nicht abgedruckt) Rb 01 Hydrogeologisches Gutachten
17. (nicht abgedruckt) Rb 01 Deklarationsuntersuchung
18. (nicht abgedruckt) Rb 01 Schutzgutbezogene Bodenuntersuchung
19. (nicht abgedruckt) Rb 01 Verkehrsuntersuchung
20. (nicht abgedruckt) Rb 01 Variantenuntersuchung Straßenerschließung
21. (nicht abgedruckt) Rb 01 Überflutungsbetrachtung T=30
22. (nicht abgedruckt) Rb 01 Überflutungsbetrachtung T=100