TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.05.2022
Rat	12.05.2022

öffentlich

Vorlage Nr.	409/2021-7
Stand	26.04.2022

Betreff Bebauungsplan Wd 56 "Feldchenweg" in der Ortschaft Waldorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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 der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,

2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Am 13.12.2018 hat der Rat der Stadt Bornheim die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 beschlossen (s. Vorlage 768/2018-7). Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 9 öffentlich geförderten Wohneinheiten und die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich zwischen Donnerbachweg und Dahlienstraße.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Bornheim gefasst (s. Vorlage 345/2020-7). In gleicher Sitzung wurde aufgrund der Planungen zum Ausbau des Feldchenwegs eine Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten des Plangebiets um ein Teilstück des Feldchenwegs beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 14.09. bis zum 12.10.2020 statt.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstücke 425 und 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.
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 wurde das beantragte Vorhaben an dieser Stelle positiv bewertet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Mehrfamilienhauses auf oben genanntem Grundstück zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ für das Gebiet ein Mischgebiet festsetzen. Durch die bereits vorhandenen Wohnungen und weitestgehend nicht störenden Gewerbebetriebe entspricht die Bebauung im Bereich des Plangebiets schon jetzt diesem Gebietstyp. Somit dient die Planung auch der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Übergangsbereich des Gewerbegebiets am Donnerbachweg zur Wohnbebauung an der Dahlienstraße.

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.

Im Laufe des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die Verträglichkeit der im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegenden Gewerbebetriebe mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung untersucht wurde. Gemäß dem Gutachten ist die Verträglichkeit gegeben, sodass keine zusätzlichen Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden müssen.

Der Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. In einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. 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. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich gemischte Baufläche dargestellt werden.
Die Schaffung von öffentlich-gefördertem Wohnungsbau soll durch Vereinbarungen in einem notariellen Vertrag sichergestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden zu 50 % vom Bauherren des Bauvorhabens an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg übernommen. Die Kosten für die Stadt Bornheim liegen somit in etwa bei 500 Euro.

Anlagen zum Sachverhalt

01 Wd 56 Übersichtsplan
02 Wd 56 Bebauungsplanentwurf
03 Wd 56 textliche Festsetzungen
04 Wd 56 Begründung
05 Wd 56 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
06 Wd 56 Stellungnahmen der TÖB
07 Wd 56 Abwägung der frühzeitigen Beteiligung
08 (nicht abgedruckt) Wd 56 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
09 (nicht abgedruckt) Wd 56 Schallgutachten