



Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023
Rat	30.03.2023

**öffentlich**

Vorlage Nr.	065/2023-7
Stand	16.01.2023

**Betreff Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim; Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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 § BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Bo 17 in der Ortschaft Bornheim die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Bo 17 in der Ortschaft Bornheim einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung nicht gemäß § 10 BauGB als Satzung, da kein vom Investor und den Eigentümern der Grundstücke (im Plangebiet) unterschriebener Städtebaulicher Vertrag und kein notarieller Vertrag zur Bereitstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen vorliegt.

**Sachverhalt**

Am 13.12.2018 hat der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim an der Ohrbachstraße und die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit beschlossen (s. Vorlage 700/2018-7).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Hauptversorgungszentrum Bornheims, plant der Eigentümer der Fläche (Investor) eine Bebauung mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Es sollen 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Ohrbachstraße, welche im Plangebiet als Stichstraße mit einer für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage ausgebaut wird. Westlich wird das Plangebiet mit einem Fuß-/Radweg an die verbleibende, nicht ausgebaute Ohrbachstraße angebunden, so dass kein motorisierter Durchgangsverkehr möglich ist.

Es wurde die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im

beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Ungeachtet dessen wurden sowohl eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) als auch eine Ermittlung der Betroffenheit zu den verschiedenen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB durchgeführt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 21.02.2019 bis 20.03.2019 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Über das Ergebnis der Unterrichtung und die Offenlage der Planung wurde am 21.01.21 beschlossen (s. Vorlage 815/2020-7).

Vom 08.03. bis 23.04.2021 fand die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Über Ergebnis soll im Rahmen dieser Vorlage beschlossen werden.

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 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim wird auf die Vorlage 815/2020-7 aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 21.01.2021 verwiesen.

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.

Der Bebauungsplan Bo 17 ist ein projektbezogener Angebots-Bebauungsplan. Für die Umsetzung des Planes sollte wie üblich zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag und ein notarieller Vertrag zur Bereitstellung und Herstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen werden. Der Städtebauliche Vertrag regelt des Weiteren auch die Herstellung der Wohnbebauung, der öffentlichen Stellplätze, der Straßenbeleuchtung sowie der notwendigen Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen.

Da der Investor nicht Eigentümer aller im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzten Verkehrsflächen ist, sollten, zwecks der späteren Übertragung der Verkehrsflächen auf die Stadt Bornheim, alle weiteren Eigentümer den Vertrag diesbezüglich mitzeichnen.

Der Städtebauliche Vertrag sollte im Rahmen dieser Sitzungsvorlage dem Rat zum Beschluss empfohlen werden. Er wurde jedoch vom Investor und den Eigentümern bis zur Abgabefrist der Sitzungsvorlage nicht unterschrieben. Auch der notarielle Vertrag liegt nicht unterschrieben vor. Ein Satzungsbeschluss kann nicht empfohlen werden, da die Gefahr besteht, dass die Umsetzung des Bebauungsplans nicht gesichert ist und die Eigentümer zukünftig möglicherweise Baugenehmigungen an einer nicht ausgebauten Straße bekommen.

Des Weiteren läuft die Satzung der Veränderungssperre gemäß der §§ 14,16 und 17 BauGB vom 29.05.2020, welche bereits um ein Jahr verlängert wurde, am 28.05.2023 aus. Besondere Umstände für eine weitere Verlängerung liegen nicht vor. Auf der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten, noch nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Verkehrsfläche, könnte dann der Bau einer Garage den notwendigen Ausbau der Straße in

der erforderlichen Breite an dieser Stelle verhindern. Der Bebauungsplan wäre dann voraussichtlich in der vorliegenden Fassung nicht mehr umsetzbar.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Übersichtskarte
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Stellungnahmen Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen Behörden
7. Abwägung Stellungnahmen Öffentlichkeit
8. Abwägung Stellungnahmen Behörden
9. (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
10. (nicht abgedruckt) Hydrogeologische Beurteilung

### **Auswirkungen auf das Klima**

#### **1. Grundeinschätzung**

  

Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.

Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

#### **2. Klima-Test**

Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

  

positiv

negativ

→ weiter bei 3.

#### **3. Begründung**

Bebauungsplan soll nicht als Satzung beschlossen werden und kann somit nicht umgesetzt werden.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Übersichtskarte
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahme der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
8. (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1
9. (nicht abgedruckt) Hydrogeologische Beurteilung