

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2024
Rat	21.03.2024

öffentlich

Vorlage Nr.	159/2024-7
Stand	07.02.2024

**Betreff Bebauungsplan Wd 56 "Feldchenweg" in der Ortschaft Waldorf; Aufhebung
des Aufstellungsbeschlusses**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen: siehe
Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt, seinen Beschluss vom 13.12.2018 über die Einleitung des Verfahrens zur
Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 in der Ortschaft Waldorf aufzuheben.

Sachverhalt

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstücke 424
bis 426 (Eckgrundstück Donnerbachweg/Feldchenweg) im zentralen Bereich des Plangebie-
tes ist im Jahr 2016 mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, auf seinen
Flächen ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 9 barrierefreien, öffentlich geförderten
Wohnungen zu errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147, der für den Bereich
ein Gewerbegebiet festsetzt. Da diese Festsetzung dem Vorhaben entgegensteht, wurde am
13.12.2018 durch den Rat die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 beschlossen, der für
das betreffende Grundstück und die benachbarten Grundstücke im Feldchenweg ein
Mischgebiet festsetzen sollte.

Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der für diesen Bereich ein Mischgebiet
festsetzt, sollte auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes gesichert
werden, da sich dort im Laufe der Zeit bereits durch die Umwandlung von
Betriebsleiterwohnungen in sonstige Wohnungen ein faktisches Mischgebiet entwickelt hatte.

Der ausschlaggebende Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 war jedoch die
Absicht des Investors, auf seinem Grundstück dringend benötigten geförderten Wohnraum
zu schaffen. Dies wurde in der Begründung des Bebauungsplans Wd 56 als wesentliches
städtebauliches Ziel hervorgehoben (Punkt 4.1, S. 7).

Zur Sicherung der Realisierung der geförderten Wohneinheiten sollte im Laufe des
Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim
geschlossen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2020 beschlossen und erfolgte
im Zeitraum vom 14.9. bis 12.10.2020.

Die öffentliche Auslegung wurde am 3.11.2017 beschlossen und erfolgte im Zeitraum vom 1.8. bis 02.09.2022.

Im August 2022 teilte der Investor mit Schreiben mit, dass er aufgrund der sprunghaft gestiegenen Baukosten und verschlechterter Fördermöglichkeiten nicht mehr bereit sei, sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau zu verpflichten.

Der Investor war auch nach mehreren Gesprächen nicht bereit, sich zu einer Schaffung von gefördertem Wohnraum zu verpflichten.

Da das vorrangige städtebauliche Ziel des Bebauungsplans, geförderten Wohnraum zu schaffen somit nicht erfüllt werden kann, schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 56 aufzuheben.

Da der Bebauungsplan Wd 56 nie zur Rechtskraft gelangt ist, ist die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens nicht notwendig; es reicht die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die entsprechende Bekanntmachung.

Finanzielle Auswirkungen

keine

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

Der Beschluss hat keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt, da es lediglich um die Aufhebung eines Beschlusses geht. Durch den Beschluss wird es nicht zu einer Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude kommen. Da jedoch durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 dort bereits Baurecht für Gewerbe besteht, hat der Beschluss keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

Anlagen zum Sachverhalt

01 Übersichtsplan

02 Gestaltungsplan

03 Rechtsplanentwurf

04 (nicht abgedruckt) Begründung