

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.11.2018
Rat	13.12.2018

**öffentlich**

Vorlage Nr.	768/2018-7
Stand	22.10.2018

**Betreff Bebauungsplan Wd 56 in der Ortschaft Waldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussentwurf**

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

**Beschlussentwurf Rat:**

Der Rat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 56 in der Ortschaft Waldorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortschaft Waldorf in einem Bereich zwischen Donnerbachweg, Dahlienstraße und Blumenstraße und umfasst mehrere Flurstücke am Feldchenweg. Ziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO.

**Sachverhalt**

Das ca. 7.800 qm große Plangebiet liegt in der Ortschaft Waldorf und umfasst Teilflächen zwischen Donnerbachweg, Dahlienstraße und Blumenstraße. Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut.

Die nördlich und westlich angrenzende Bebauung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Südlich und östlich angrenzend bestehen Wohnnutzungen, teilweise mit gewerblichen Einheiten.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstücke 424 bis 426 (Eckgrundstück Donnerbachweg/Feldchenweg) im zentralen Bereich des Plangebietes ist mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, auf seinen Flächen ein dreigeschossiges Wohngebäude mit barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten. Die Planung sieht 9 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m<sup>2</sup> vor. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Donnerbachweg und Feldchenweg.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits heute Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Eine weitere Wohnbebauung ist hier geplant.

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Vollversorger (Rewe) sowie ein ca. 500 m entfernter Discounter (Lidl) an der Blumenstraße sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Ein Bäcker befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in ca. 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle „Waldorf“ an die Stadtbahnli-

nie 18 (Köln – Bonn) und die Buslinie 818 (Hersel – Sechtem). Eine weitere Haltestelle der Linie 818 befindet sich mit der Haltestelle „Gaststätte Kreuel“ in ca. 250 m Entfernung.

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 wird das beantragte Vorhaben an dieser Stelle positiv bewertet.

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) dar. Dieser soll im Nachgang an das Bebauungsplanverfahren berichtigt werden. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB entsprochen.

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf setzt im Bereich des Plangebietes sowie für weitere nördliche und nordwestliche Flächen ein Gewerbegebiet fest. Für die unmittelbar südwestlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zwischen Donnerbachweg, Blumenstraße und Feldchenweg setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest.

Das Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO, um auch im umliegenden Bereich Wohnnutzungen zuzulassen, ohne dabei jedoch eine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen einhalten zu müssen oder die vorhandenen Gewerbenutzungen in ihrem Betrieb einzuschränken und damit zu verdrängen.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 in der Ortschaft Waldorf um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § nach 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. 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.

Im vorliegenden Fall eines beschleunigten Verfahrens mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Die Schaffung von öffentlich-geförderten Wohnungsbau soll durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Voraussichtlich werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 15.000 Euro entstehen.

Der Vorhabenträger profitiert zwar durch das geschaffene Planungsrecht, jedoch werden

über sein Grundstück hinaus auch der Bestand und 2 freie Parzellen überplant. Deshalb wird vorgeschlagen, dass die Stadt 50 % der Kosten für die Bauleitplanung übernimmt, die übrigen 50 % sollen durch den Investor übernommen werden.

### **Anlagen zum Sachverhalt**

1. Übersichtskarte