

Ausschuss für Stadtentwicklung	28.11.2018
Rat	13.12.2018

öffentlich

Vorlage Nr.	732/2018-7
Stand	29.10.2018

**Betreff Bebauungsplan Ro 24 in der Ortschaft Roisdorf; Beschluss zu den
Stellungnahmen aus der Offenlage, Beschluss zur erneuten Offenlage**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat,

1. fasst zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
2. beschließt, den vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes Ro 24 (Gewerbegebiet) einschließlich der vorliegenden geänderten textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden geänderten Begründung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können innerhalb dieser Frist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Roisdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha. In naher Entfernung verläuft die Stadtgrenze der Stadt Bornheim zur Gemeinde Alfter. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden begrenzt durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Rosental, im Osten durch die Raiffeisenstraße, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Westen durch einen Logistikdienstleister.

Bereits in den 1990er Jahren entwickelte die Stadt Bornheim in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Alfter ein interkommunales Gewerbeparkkonzept Bornheim - Süd / Alfter - Nord, welches u.a. auch die Flächen des Plangebietes miteinschließt.

Mit den angrenzenden Bebauungsplänen Ro 18, Ro 18.1, Ro 19, Ro 19.1 sowie Ro 20 ist der Gewerbepark auf dem Bornheimer Stadtgebiet zwischenzeitlich fast vollständig realisiert und vermarktet.

Die Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim (WFG) plant nun gemeinsam mit der Stadt Bornheim weitere Unternehmen im Gewerbegebiet Bornheim - Süd / Alfter - Nord anzusiedeln. Der vorliegende Bebauungsplan soll Planungsrecht hierfür schaffen und den Gewerbepark mit den bereits realisierten Gewerbeflächen der bestehenden Bebauungspläne Ro 18 bis Ro 20 verbinden.

Der Flächennutzungsplan weist für den vorliegenden Bereich gewerbliche Bauflächen aus.

Für einen Teil des Plangebietes besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 116 bereits geltendes Planungsrecht, welches mit dem vorliegenden Bebauungsplan Ro 24 planungsrechtlich überplant werden soll. Für den restlichen Teilbereich besteht kein Bebauungsplan.

Die grundlegende städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen und den Feldweg zum bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb verkehrstechnisch zu sichern.

Das Plangebiet soll ausschließlich über die Straße Rosental erschlossen werden.

Am 30.03.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Ro 24 gem. § 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (s. Vorlage 056/2017-7). Diese fand in der Zeit vom 04.05.2017 bis einschließlich 31.05.2017 statt. Da von der Planung lediglich zwei Gewerbebetriebe, ein landwirtschaftlicher Betrieb und zwei Wohnhäuser unmittelbar betroffen sind, wurde aufgrund der geringen Anzahl der Betroffenen auf eine Einwohnerversammlung verzichtet.

Am 26.04.2018 wurden die Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen. In selbiger Sitzung beschloss der Rat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Die Offenlage für den Bebauungsplanbereich Ro 24 erfolgte in der Zeit vom 21.06.2018 bis zum 27.07.2018. In diesem Zeitraum sind drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie 12 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen erforderlich. Diese lauten wie folgt:

- Im Plangebiet des Bebauungsplanes erfolgte zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen neben den bereits festgesetzten verbindlich einzuhaltenden Emissionskontingenten zusätzlich eine Gliederung nach Abstandserlass 2007. Die Bauflächen werden unter Berücksichtigung des Abstandserlasse für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBI.NW S. 659) so gegliedert, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen erzeugen. Daraus ergibt sich nun eine Gliederung in die Baugebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4.
- Ergänzung fehlende Pflanzgebotsbezeichnung PG 2 im Plan.
- Neufestlegung einer plangebietsfernen Ausgleichsfläche.

Zur Klarstellung der Planung wurde wie folgt geändert:

- Straße Rosental als eindeutiger Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- Erläuterungen zur Gebietsgliederung im Hinblick der Lärmemissionskontingentierung und immissionsschutzrechtliche Belange.
- Ergänzung der Unterüberschrift der Begründung 7.9 nun zu „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und 25a BauGB)“.
- Zusätzliche Erläuterungen zu Einfriedungen.
- Konkretisierung Notwendigkeit der Abstimmung der Bedachung innerhalb des Hochspannungsschutzstreifens.
- Ergänzung der Hinweise zur Anzeige von Maßnahmen an der im Plangebiet befindlichen Grundwassermessstelle, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Grundwas-

serentnahme, zur Überflutungsbetrachtung, zu erneuerbaren Energien sowie zu DIN-Normen.

Die Grundaussagen hinsichtlich der Festsetzung von Gewerbeflächen werden durch die textlichen und zeichnerischen Änderungen nicht berührt.

Die Änderungen in Textteil und Begründung sind folgendermaßen gekennzeichnet:

~~TextTextText~~ durchgestrichene und grau hinterlegte Textpassagen waren im Ursprungstext enthalten, wurden aber aufgrund von Änderungen in der Planung nach der Offenlage gestrichen und verlieren somit ihre Gültigkeit.

TextTextText Textpassagen in roter Schriftfarbe und gelber Hinterlegung waren im Ursprungstext nicht enthalten und wurden aufgrund von Änderungen in der Planung nach der Offenlage ergänzt.

Gemäß § 4a BauGB ist der Entwurf eines Bauleitplanes erneut auszulegen, wenn er nach einer Offenlage geändert oder ergänzt wird. Des Weiteren kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen und die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden kann. Hiervon wird in diesem Fall Gebrauch gemacht.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 2.000,- Euro zur Durchführung der erneuten Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Ro 24 Übersichtsplan
2. Ro 24 Rechtsplan
3. Ro 24 Textliche Festsetzungen
4. Ro 24 Begründung mit Umweltbericht
5. Ro 24 Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange
6. Ro 24 Stellungnahmen der Stadt Bornheim
7. Ro 24 Lage Ausgleichsflächen Sechtem