

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	28.09.2011
Rat	29.09.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	408/2011-7
Stand	01.09.2011

**Betreff Bebauungsplan 220 C (Ortsteil Hersel), 3. Änderung und 2. Erweiterung;-
Einleitung und Offenlage**

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. zu den eingegangenen Stellungnahmen und der Einwohnerversammlung im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB zum Gestaltungsplanentwurf des Bebauungsplanes Bornheim 220 C (Ortschaft Hersel), 2. Änderung und 1. Erweiterung die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 220 C, 3. Änderung und 2. Erweiterung in der Ortschaft Bornheim gem. § 13a BauGB einzuleiten, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen und auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu verzichten,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 220 C, 3. Änderung und 2. Erweiterung zwischen der Rheinstraße, der Oderstraße und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan 220 C liegt in der Ortschaft Hersel, zwischen der Rheinstraße und der Rheinaue und stellt den südlichen Rand der Bebauung dar. Der Bebauungsplan setzt für sein Plangebiet eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der zugehörigen Erschließung fest, die bereits zu großen Teilen realisiert wurde.

Das Baugebiet entlang der Ruhrstraße grenzt unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden von Hersel und bildet eine erhebliche Zäsur im Landschaftsbild. Die unmittelbare Lage an der intensiv genutzten und völlig baum- und strauchlosen Ackerfläche bildet einen harten und übergangslosen Einschnitt in die Landschaft, der zudem noch über eine sehr große Entfernung einsehbar ist.

Aus diesem Grund wurde mit einer Änderung des 220 C ergänzend auch eine private Grünfläche festgesetzt, die den äußeren Rand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bildet. In der Begründung der Änderung heißt es u.a.:

- ◆ „Die Abgrenzung der Wohnbauflächen zur freibleibenden Landschaft soll möglichst umweltverträglich und in Berücksichtigung der landschaftlich – topografischen Vorgaben erfolgen.
.....
- ◆ Die städtebauliche Gliederung des Gebietes und die Gestaltung und Bepflanzung seiner Ränder und der öffentlichen und privaten Freiflächen soll der Naherholung dienen, ein angenehmes Wohnumfeld schaffen und zu möglichst hohem Nutzwert führen.
.....
- ◆ Die neue Planung soll die natur-räumliche Landschaftsgliederung respektieren und einen eindeutigen und gestalteten Siedlungsrand dort schaffen, wo keine natürlichen Grenzen einen Anhalt bieten.“

Während der südliche Teil als private Grünfläche bislang nicht realisiert wurde, konnte der zur Rheinaue gelegene Abschnitt als öffentliche Fläche hergerichtet werden. Die Änderung wurde am 25.05.1988 rechtskräftig.

Die o.g. Zielsetzungen haben sich grundsätzlich nicht geändert. Nach wie vor bildet die Gestaltung der Ortsränder eine wichtige städtebauliche Aufgabe und soll entsprechend umgesetzt werden. Durch die Ausweisung einer Grünzone im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wurden die Voraussetzungen dafür auch bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 220 C, 3. Änderung und 2. Erweiterung in der Ortschaft Hersel war zuerst Bestandteil der Bebauungsplanänderung 220 C, 2. Änderung und 1. Erweiterung. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasste bei der Planaufstellung neben dem vorliegenden Planbereich an der Oderstraße mit der Änderung von bereits festgesetzten Bauflächen zunächst auch noch den Bereich Ruhrstraße/ Oderstraße mit einer Neugestaltung der städtebaulichen Situation, insbesondere in Bezug auf die Spielplatzsituation.

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 220 C in der Ortschaft Hersel sollte dabei zur Umsetzung von zwei Ziele dienen. Zum einen sollten die mit der 1. Änderung festgesetzten Grünflächen lediglich leicht erweitert und als öffentliche Grünflächen neu definiert werden. Hier ergeben sich in Zusammenhang mit der Planung des Regionale 2010 Projektes Grünes C neue Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele auch zu realisieren, denn ist ein wesentliches Ziel des Grünen C ist es, den Siedlungsrand zu definieren und aufzuwerten, um so weitere Besiedlung zu verhindern. Die Planungen und die Umsetzung des Grünen C sind mehrfach vom Rat der Stadt Bornheim einstimmig beschlossen worden.

Zum Anderen sollte nach insgesamt über 20 jähriger Rechtskraft des Bebauungsplanes 220 C in Hersel mit der Änderung des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung im Hinblick auf noch freie Baufelder überprüft und an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll dabei mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und eine Nachverdichtung mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefördert werden. Dies ist fester Bestandteil der beschlossenen Grundlagen des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim.

Die 3. Änderung und 2. Erweiterung wird daher auf Grund der großen Baulandnachfrage im Ortsteil Hersel und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden von Seiten der Stadt als sinnvoll angesehen. So soll in dem Bereich die Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise festgesetzt werden. Durch die im Durchschnitt ca. 400 m² großen Grundstücksflächen der Doppelhäuser werden jedoch die von der Stadt Bornheim festgelegten Mindestgrundstücksgrößen von 300 m² weit überschritten. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der möglichen Doppelhaushälfte entspricht daher bereits dem empfohlenen Mindestmaß für freistehende Einfamilienhäuser. Damit wird dem aufgelockerten Charakter entlang des Ortsrandes Rechnung getragen.

Die Aufstellung des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB für die 2. Änderung und 1. Erweiterung mit dem nun abgetrennten Plangebiet wurde am 27.05.2011 ortsüblich bekannt

gemacht und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich in einer angemessener Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zu äußern.

Im Rahmen der ersten Beteiligungsphase wurden seitens der Anwohner viele Bedenken vorgetragen. Diese Bedenken betrafen hauptsächlich den Planungsbereich oberhalb der Ruhrstraße, welcher eine Verlagerung von zwei vorhandenen Spielplätze zum Inhalt hatte. Zu dem Teilbereich am Eingang der Oderstraße gingen lediglich vereinzelte Stellungnahmen ein.

Da beide Planungsabsichten sehr unterschiedlich von der Zielsetzung sind und auch im Rahmen der Einwohnerbeteiligung sehr unterschiedliche Stellungnahmen abgegeben wurden, wurde der Planbereich in zwei Abschnitte aufgeteilt. Da alle Stellungnahmen als Anlage zu der ebenfalls zu behandelnden Vorlage 289/2011-7 (Bebauungsplan 220 C (Ortsteil Hersel), 2. Änderung und 1. Erweiterung; Offenlagebeschluss) beigefügt sind, werden die gesannten Stellungnahmen der Öffentlichkeit nicht nochmals als Anlage beigefügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 220 C in der Ortschaft Hersel. 3. Änderung und 2. Erweiterung soll ebenfalls nach §13a BauGB erfolgen. Da für das Plangebiet bereits im Rahmen der 2. Änderung und 1. Erweiterung die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a (3) stattgefunden hat, soll nun zusammen mit der Aufstellung die Offenlage nach § 3 Abs. 2 beschlossen werden und der vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 2.000,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtsplan
2. Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
3. Rechtsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Protokoll Einwohnerversammlung