

Inhaltsverzeichnis

09.11.2011 Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 5

Bebauungsplan Nr. 206 - 3. Änderung in der
Ortschaft Hersel, Einleitungsbeschluss, Beschluss
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorlage: 485/2011-
7

Vorlage

Vorlage: 485/2011-7

Vorlage: 485/2011-
7

1 Übersichtsplan

Vorlage: 485/2011-7

Vorlage: 485/2011-
7

2 Gestaltungsplan

Vorlage: 485/2011-7

Vorlage: 485/2011-
7

3 Allgem. Ziele u. Zwecke

Vorlage: 485/2011-7

Vorlage: 485/2011-
7

4 Bebauungsvorschlag Investor - Lageplan

Vorlage: 485/2011-7

Vorlage: 485/2011-
7

5 Bebauungsvorschlag Investor - 3D Modell

Einladung



Sitzung Nr.	53/2011
VPLA Nr.	8/2011

An die Mitglieder
des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften**
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 27.10.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 09.11.2011, 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses Bornheim, Rathausstraße 2**, statt.

Die Tagesordnung habe ich im Benehmen mit dem Bürgermeister wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Bebauungsplan Nr. 206 - 3. Änderung in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 2005	484/2011-7
5	Bebauungsplan Nr. 206 - 3. Änderung in der Ortschaft Hersel, Einleitungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	485/2011-7
6	Vorstellung der Vorentwurfsplanung zum Ausbau der Friedrichstraße in Roisdorf	459/2011-9
7	Riss-Sanierung / Beseitigung von Winterschäden auf den Gemeindestraßen	470/2011-9
8	Teilausbau der Rheindorfer Straße in Hersel	478/2011-9
9	Bebauungsplan Wb 16 in der Ortschaft Walberberg; Einleitungsbeschluss (s. VPLA 19.10.2011)	449/2011-7
10	Bebauungsplan Ro 15 in der Ortschaft Bornheim und Roisdorf; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und Unterrichtung der Öffentlichkeit	488/2011-7
11	Erweiterung der Satzungen im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse	492/2011-7
12	Schienerpersonennahverkehr (SPNV) - Verbesserung der Gesamtsituation	490/2011-7
13	Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 17.10.2011 betr. Hinweisbeschilderung und Zustand des Rheinradweges Hersel-Uedorf-Widdig	479/2011-9
14	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 08.08.2011 betr. Radweg Herseler Straße in Roisdorf (s. VPLA 28.09.2011, VPLA 19.10.2011)	356/2011-7

15	Antrag der SPD-Fraktion vom 20.08.2011 betr. Radverkehrskonzept der Stadt Bornheim (s. VPLA 19.10.2011)	396/2011-7
16	Antrag der CDU-Fraktion vom 18.10.2011 betr. fahrplanmäßige Bedienung der Stadtbahnlinie 18	483/2011-7
17	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2011 betr. Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplanes 109 in der Ortschaft Roisdorf	486/2011-7
18	Antrag der SPD-Fraktion vom 19.10.2011 betr. Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Oberdorfer Weg, Donnerstein bis zur Ortschaftsgrenze in Roisdorf	487/2011-7
19	Mitteilung betr. straßenverkehrsrechtlicher Anhörverfahren	458/2011-9
20	Mitteilungen mündlich	
21	Anfrage des OV und AM Stadler vom 28.09.2011 betr. Postverteilstelle an der Friedrichstraße in Roisdorf (öffentlicher Teil) (s. VPLA 19.10.2011)	456/2011-6
22	Anfrage der FDP-Fraktion vom 17.10.2011 betr. Sicherheitsstandards für Solaranlagen auf städtischen Gebäuden	472/2011-6
23	Anfrage der CDU-Fraktion vom 15.10.2011 betr. Sachstand der Prüfung einer künftigen baulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Bo 08 in Bornheim	481/2011-7
24	Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.10.2011 betr. Integriertes Handlungskonzept Königstraße in Bornheim	489/2011-9
25	Anfragen mündlich	
	<u>Nicht-öffentliche Sitzung</u>	
26	Erwerb einer Grundstücksfläche in Bornheim, Servatiusweg	465/2011-7
27	Verkauf einer Grundstücksfläche in Hersel, Oderstraße/Rheinstraße	466/2011-7
28	Verkauf einer Grundstücksfläche in Sechtem, Gebrüder-Kall-Straße	467/2011-7
29	Verkauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Rösberg, Flur 7, Flurstück 57, Von-Weichs-Straße	471/2011-6
30	Verkauf des Baugrundstückes Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 3, Flurstück 188, Am Aegidiushäuschen 3, Hemmerich	494/2011-6
31	Mitteilungen mündlich	
32	Anfrage des OV und AM Stadler vom 28.09.2011 betr. Postverteilstelle an der Friedrichstraße in Roisdorf (nicht-öffentlicher Teil)	456/2011-6/1
33	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wilfried Hanft
(Vorsitzender)

beglaubigt:


(Stadtoberamtsrat)

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	09.11.2011
Rat	17.11.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	485/2011-7
Stand	19.10.2011

Betreff Bebauungsplan Nr. 206 - 3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel, Einleitungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

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. das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 in der Ortschaft Hersel gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bayerstraße, die äußeren Grenzen des Sportplatzes und der vorhandenen Bebauung.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften hat am 02.11.2005 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 in der Ortschaft Hersel (Vorlage 491/2005) beschlossen.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Beseitigung von Abwasser“ ausgewiesen, da es sich um die Fläche der ehemaligen Kläranlage Hersel südlich des Sportplatzes handelt.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses war es die nicht mehr genutzte Fläche angemessen nutzen zu können, und dort ein Baufeld auszuweisen.

Dieses Ziel wird auch weiterhin verfolgt. Jedoch hat sich im Laufe der Zeit herausgestellt, dass eine Entwicklung der Fläche mit mehreren Auflagen, wie z.B. Lärmschutz zum Sportplatz, Hochwasserschutz etc. verbunden ist. Auf Grund von prioritären Planverfahren wurde das Planverfahren dann nicht weiter verfolgt. Im Rahmen von Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen und der Veräußerung von städtischen Grundstücken hat sich ein Investor gemeldet, welcher sich für die Flächen und deren Entwicklung interessiert. Mittlerweile wurde ein städtebaulicher Vertrag in Verbindung mit einem Kaufvertrag geschlossen. Da dem Investor die Änderung des Bebauungsplanes jedoch weder garantiert noch verbindlich zugesagt werden konnte, enthält der Kaufvertrag eine Rücktrittsklausel, falls der Rat der Stadt Bornheim sich gegen eine Nutzungsumwandlung des Geltungsbereiches entscheidet.

Die Grundstücke der ehemaligen Kläranlage sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Da diese in unmittelbarer Nähe zum Herseler Sportplatz liegen, könnte eine Nutzung der o.g. Grundstücke zu Wohnzwecken Konflikte zwischen den Nutzungen Sport und Wohnen entstehen lassen. Von Seiten der Stadt ist schon seit langer Zeit geplant, den Sportplatz aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet und dem daraus resultierenden hohen Unterhaltungsaufwand zu verlagern. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans He 30 (36/2009–7) wurde bereits beschlossen, dass ein Teilbereich des Bebauungsplans den verlagerten Sportplatz planungsrechtlich sichern soll.

Ziel der Baulandentwicklung ist es, zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung beizutragen, den Wohnbedarf auch entsprechend den durch demographischen Wandel geänderten Bedürfnissen zu decken, sowie durch den Grundstücksverkauf einen positiven Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten. Durch die Veräußerung der Flächen der ehemaligen Kläranlage wird ebenfalls beabsichtigt, einen Beitrag zur Finanzierung des Sportplatzneubaus zu leisten.

Da die Entwicklung des damals ausgewiesenen Änderungsbereiches zu klein gefasst wurde und nicht alle Faktoren wie z.B. der Ausbau der Bayerstraße und die Verlagerung des Sportplatzes beinhaltet wurde der Aufstellungsbeschluss von 2005 aufgehoben.

Der neue Geltungsbereich der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 206 in der Ortschaft Hersel umfasst nun alle in Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbaufläche betroffenen Faktoren. So sind Teile der Bayerstraße, der zu verlagernde Sportplatz und die Fläche des, nach Verlagerung des Sportplatzes nicht mehr benötigten, Sportlerheims ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Erarbeitung der Kartengrundlage, der Entwurfsplanung für die Bayerstraße, des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Einen Bebauungsentwurf des Investors ist zur Veranschaulichung als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

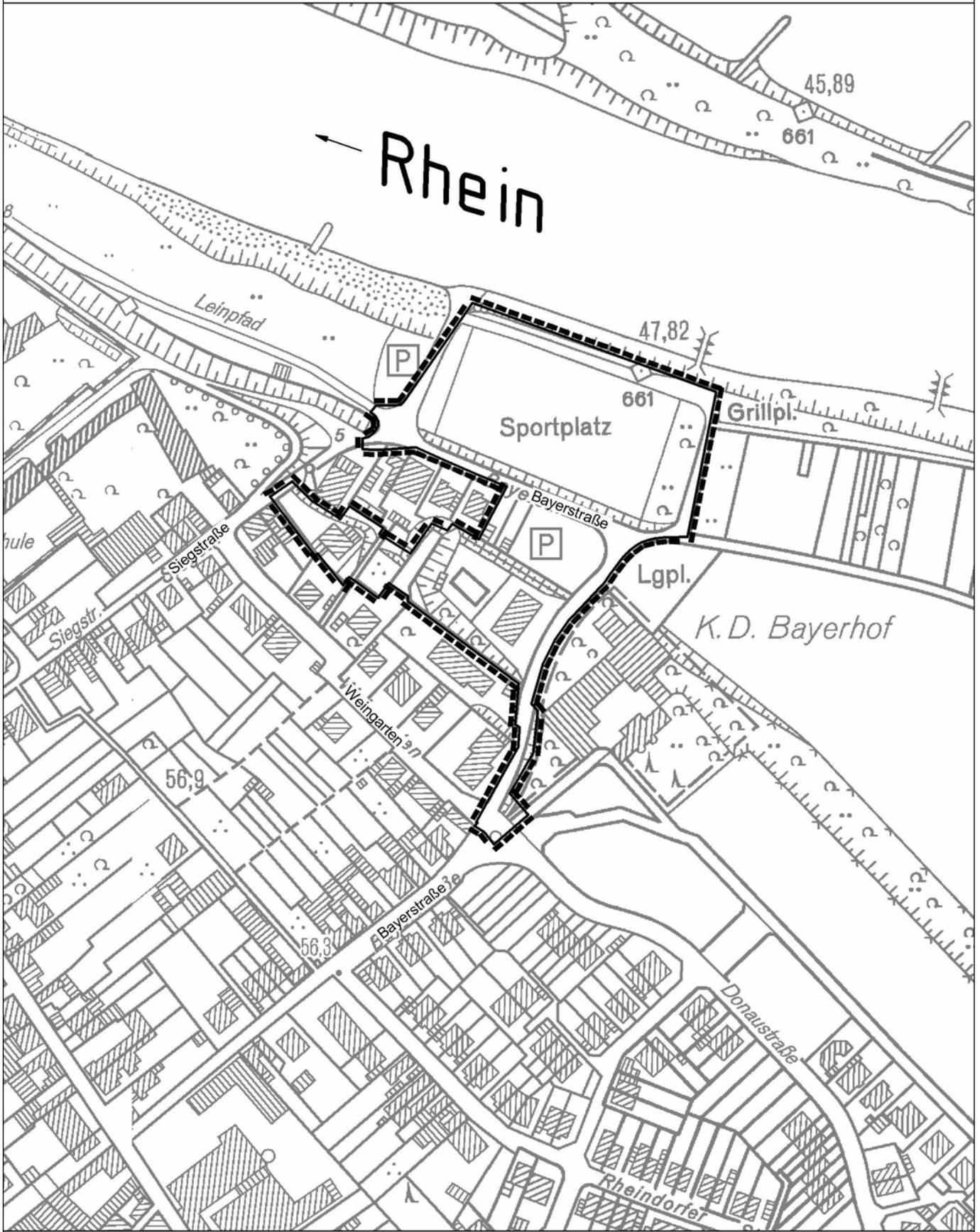
1.500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

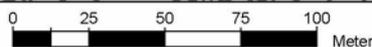
- 1 Übersichtsplan
- 2 Gestaltungsplan
- 3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- 4 Bebauungsvorschlag Investor – Lageplan
- 5 Bebauungsvorschlag Investor – 3D Modell

Übersichtskarte zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206

In der Ortschaft Hersel



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

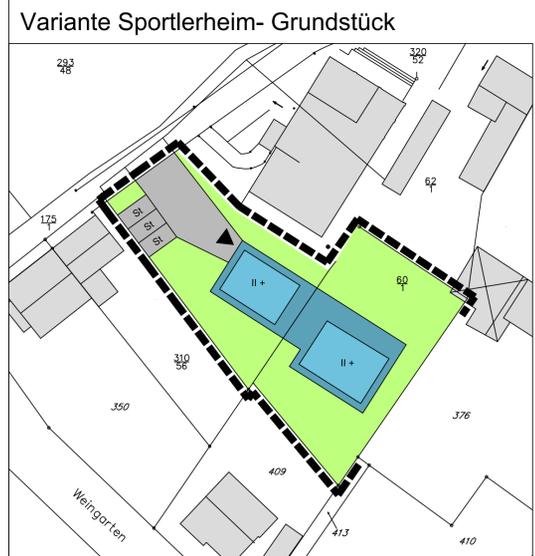


 Grenze des Geltungsbereiches



- ### LEGENDE
- Wohngebäude
 - II + Zahl der Vollgeschosse mit Dachausbau
 - Terrassen/ Balkone
 - Freiflächen der Wohngebäude
 - geplante Böschungen
 - öffentliche Grünflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - St Stellplätze
 - private Fußwege
 - Grenze Garagengeschoss
 - Ein- und Ausfahrt Garagengeschoss
 - Erhalt von Bäumen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7/18



Stadt Bornheim

3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 Ortschaft Hersel

Städtebaulicher Entwurf

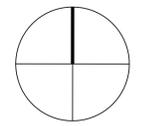
Kartengrundlage ÖbVI's Ruhmhardt Lühring Sonntag, Köln

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung
Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Stand: 21.10.2011
Maßstab: 1: 500

Blattgröße: DIN A1



STADT BORNHEIM

3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 in der Ortschaft Hersel

**Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Stand: 21. Oktober 2011

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase

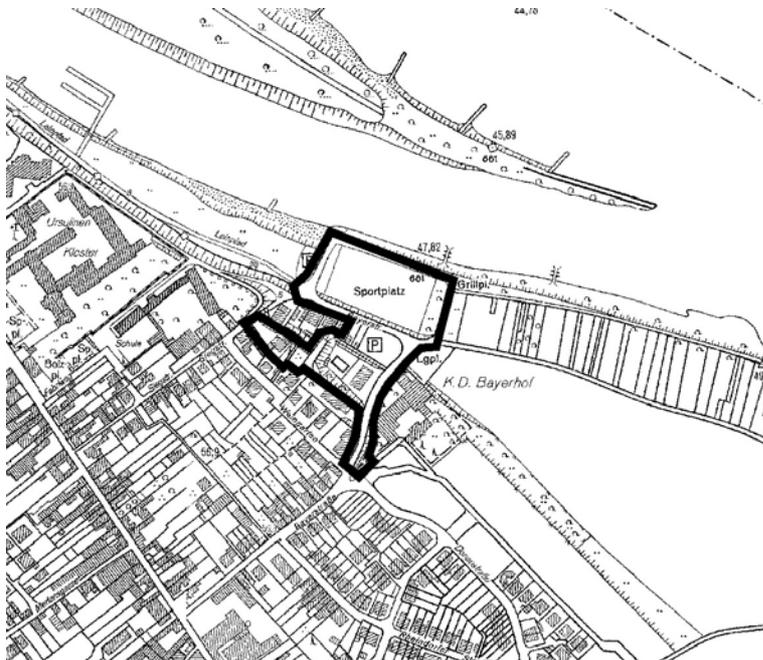
Köln, den 21.10.2011

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt in der Bornheimer Ortschaft Hersel. Der Plangeltungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Sportplatzes
- Im Osten durch die östliche Grenze des Sportplatzes und die Bayerstraße
- Im Süden durch die nördliche Grenze der bestehenden Bebauung am Weingarten
- Im Westen durch die südliche, östliche und nördliche Grenze der bestehenden Bebauung an der Siegstraße und der Bayerstraße sowie die westliche Grenze des Sportplatzes

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem städtebaulichen Entwurf und der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Karte Geltungsbereich

2. Planungsanlass

Die Firma Areecon GmbH aus Troisdorf als Vorhabenträger plant im nordöstlichen Bereich der Bayerstraße auf einer ca. 0,4 ha großen Teilfläche des Änderungs- und Erweiterungsgebietes des Bebauungsplanes die Realisierung von insgesamt drei Wohngebäuden mit zusammen ca. 30 Wohneinheiten. Der 1. Bauschnitt soll das Gelände des ehemaligen Regenklärbeckens, der 2. Bauabschnitt den Parkplatz des Sportplatzes umfassen.

Daneben soll das Gelände des Sportlerheimes des TuS Germania Hersel 1910 e.V. sowie bisher unbebaute Privatgrundstücke angebotsorientiert mit in den Erweiterungs- und Änderungsbereich eingezogen werden.

Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch sinnvoll reduziert.

Der im Überschwemmungsgebiet des Rheines und im Landschaftsschutzgebiet liegende Sportplatz soll aufgrund der Planungen der Stadt Bornheim verlagert werden. An dessen Stelle soll eine öffentliche Grünfläche als extensiv gestaltete Parkanlage entstehen, die auch als Ersatzstandort für die auf dem o.g. Parkplatz stattfindenden Veranstaltungen und Feste dienen soll. Die Bayerstraße soll endgültig ausgebaut werden.

Da kein geeignetes Planungsrecht gegeben ist, muss nach den Vorstellungen der Stadt Bornheim der bestehende Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 erweitert und geändert werden. Die Erarbeitung der Kartengrundlage, der Entwurfsplanung für den Ausbau der Bayerstraße, des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Sportplatz liegt im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich und wird überlagert durch Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie von einem regionalen Grünzug. Die Planung widerspricht damit nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der rechtsgültige FNP der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Der Sportplatz ist bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aufgenommen worden. Östlich an das Sportplatzgelände schließen sich Freiflächen an, auf denen laut den Darstellungen des FNP Ausgleichsmaßnahmen angeordnet werden sollen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes kann laut den Vorgaben des FNP aus ihm entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des seit dem 13.10.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206. Für das Plangebiet setzt die Planzeichnung des Bebauungsplanes im wesentlichen folgendes fest: Teile des Sportplatzes sind als Grünflächen nachrichtlich festgesetzt worden. Die Bayerstraße und die Siegstraße wurden in einem Ausbauquerschnitt von 10,5 Metern vorgegeben. Der Parkplatz des Sportplatzes, das Regenklärbecken und ein anliegendes Privatgrundstück sind als Fläche für die Beseitigung von Abwasser aufgenommen worden. Das Eckgrundstück Bayerstraße/ Siegstraße wurde als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportheim festgesetzt. Die bestehende Wohnbebauung wurde als allgemeines Wohngebiet mit 1 bis 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8 je nach der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fixiert. Es gilt die offene Bauweise. Hinter dem Gelände des Sportheimes sollte ein Spielplatz mit Zuwegung aus Richtung der Straße Weingarten realisiert werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein- Sieg- Kreises liegt innerhalb des Plangebietes nur der Sportplatz. Alle übrigen Flächen werden dem Innenbereich zugeordnet. In der Entwicklungskarte ist als Entwicklungsziel 1b „Erhaltung prägender Landschaftsteile sowie Anreicherung und ökologische Aufwertung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ enthalten. In der Festsetzungskarte liegt der Sportplatz innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und wird von geschützten Landschaftsbestandteilen umgeben. Östlich daran anschließend ist ein Bereich festgesetzt, der zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume vorgesehen ist. Die Bebauungsplan- Änderung und - Erweiterung widerspricht auch nicht den Zielen und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

4. Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebiets wird durch die Einfamilienhausbebauung am Weingarten, das Gelände des historischen Bayerhofes, Lagerplätze für Boote und ansonsten durch den Rhein mit seinen Inseln und Seitenarmen bestimmt.

Das Plangebiet liegt topographisch gesehen unterhalb der Ufer- Terrasse, auf dem sich das ehemalige Straßendorf Hersel im Bereich der Rheinstraße entwickelt hat. Der Höhenunterschied zwischen der Bayerstraße parallel zum Sportplatz und der Bebauung Weingarten kann mit ca. 8 bis 10 Metern angegeben werden.

Der bebaute Bereich des Plangebietes wird überwiegend von der Wohnnutzung eingenommen. An der Siegstraße besteht das Sportlerheim des TuS Germania Hersel 1910 e.V. sowie das Bootshaus des Herseler Wassersport- Vereins 1930 e. V. mit gastronomischer Einrichtung im Eckbereich der Bayerstraße. Als Gebietseinstufung ist daher von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen.

Die Geschossigkeit der bestehenden Bebauung bewegt sich im Bereich bis zu 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dach. Bei der Bebauung gegenüber dem Sportplatz ist zu berücksichtigen, dass diese über Stützwände und Sockel ca. 1 bis 3 Meter über dem Straßenniveau liegt. Dadurch wirkt die Bebauung dominanter, als dies eine reine Bewertung nach der Zahl der Vollgeschosse erlauben würde.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bayerstraße und die Siegstraße zur Rheinstraße. Von dort aus bestehen über verschiedene Querstraßen Anbindungsmöglichkeiten zur Elbestraße (L 300). Über die Roisdorfer Straße (L 118) ist die Anschlussstelle an die A 555 in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Das ehemalige Regenklärbecken wird durch technische Einrichtungen (Gebäude, Betonbecken etc.), verwilderte Wiesenflächen und durch Gehölze (Bäume und Sträucher) bestandene, bis zu ca. 6 Metern hohe Böschungen geprägt.

Der Sportplatz ist als Hartplatz ausgeführt und wird durch hohe Pappeln eingerahmt. Der anliegende Parkplatz ist als Schotterfläche ausgebildet.

Neben den Gärten der Wohnbebauung sind auch die Freiflächen des Sportlerheimes gärtnerisch gestaltet. Östlich neben dem Gebäude Bayerstraße 61 liegt ein Kleingarten.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kinderspielplätzen, Kindertageseinrichtungen, Grundschule und weiterführenden Schulen (Ursulinenschule) sind in der Ortschaft Hersel bereits vorhanden und werden durch die Neubebauung gestärkt.

Lebensmittelmärkte befinden sich im Kreuzungsbereich der Elbestraße (L 333) mit der Roisdorfer Straße (L 118). Vor allem an der Rheinstraße bestehen diverse Dienstleistungsangebote für den kurz- und mittelfristigen Bedarf und einige gastronomische Betriebe.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Bornheim Nr. 206 wird erweitert und geändert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Regionalplan, FNP, Landschaftsplan) zu gewährleisten. Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorhabenbezogene Errichtung von drei Wohngebäuden mit ca. 30 Wohneinheiten in 2 Bauabschnitten. Desweiteren ist die angebotsorientierte Abrundung von Wohnbaugrundstücken, die Nachnutzung des Sportplatzes als extensive Parkanlage und

Festplatz sowie der Ausbau der Bayerstraße als Anliegerstraße mit verkehrsberuhigtem Charakter Ziele der Planung.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs für Eigenheime sowie Eigentums- und Mietwohnungen dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung geschaffen. Dazu gehört auch im Sinne des Klimaschutzes die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Es sind zum derzeitigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Günstige Ausrichtung der Wohngebäude nach Süden zur passiven Speicherung der Sonnenenergie
- Einhaltung der Vorgaben der neuen ENEV 2012

Im weiteren Verfahren soll ein Energieberater im Auftrag des Vorhabenträgers innovative Energiekonzepte prüfen, die auch über die Vorgaben der ENEV 2012 hinausgehen können.

6. Städtebauliches Konzept

Der bestehende Sportplatz nördlich der Bayerstraße soll zugunsten eines Ersatzstandortes im Bereich des Herseler Friedhofes westlich der L 333 aufgegeben werden. Die Aufgabe der Anlage am Rheinufer ist sinnvoll, da der Unterhaltsaufwand durch die Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheines vergleichsweise hoch ist und die Anlage im Landschaftsschutzgebiet liegt. Störungen durch den Sportbetrieb selbst und die erzeugten Verkehre von Sportlern und Besuchern auch in den Abendstunden und am Wochenende werden daher entfallen.

Der Sportplatz soll als extensiv genutzte Parkanlage umgestaltet werden. Die Veranstaltungen und Feste, die derzeit noch auf dem Parkplatz südlich der Bayerstraße stattfinden, können zukünftig auf dem Gelände des Sportplatzes ausgerichtet werden. Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, inwiefern die durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung und – Erweiterung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Sportplatzfläche ausgeglichen werden können.

In einem 1. Bauabschnitt plant der Vorhabenträger auf dem Gelände des ehemaligen Regenklärbeckens die Errichtung von zwei 2-geschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss. In den beiden Gebäuden sind zusammen ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Die fußläufige Erschließung der Gebäude ist von Süden geplant. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage/ Garagengeschoss untergebracht. Die Einfahrt liegt an der Bayerstraße. Es werden pro Wohnung 1,5 Stellplätze errichtet. Zusätzlich sind ca. 6 Besucherstellplätze geplant, die mit in die Garagenanlage integriert werden. Durch diese Anordnung kann erreicht werden, dass die gesamte Wohnanlage autofrei gestaltet und eine Verlagerung von Parksuchverkehren in das Wohnumfeld vermieden wird.

In einem 2. Bauabschnitt ist nach Verlagerung des Sportplatzes und die Umgestaltung als extensive Parkanlage vorgesehen, den bestehenden Parkplatz zu überplanen. Es ist vom Vorhabenträger beabsichtigt, ein drittes Haus vergleichbar mit den beiden o.g. Gebäuden zu errichten. Dort sind ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr gelten die o.g. Aussagen sinngemäß (15 Stellplätze für Bewohner, 3 Besucherstellplätze in eigener Tiefgarage/ Garagengeschoss).

Aufgrund des Baues der Garagengeschosse/ Tiefgaragen und den notwendigen Geländebewegungen müssen alle Gehölze im Bereich des ehemaligen Regenklärbeckens beseitigt werden. Nach Realisierung der Hochbauten werden neue, attraktive Freianlagen in einem autofreien Wohnumfeld hergestellt.

Als Angebot an eine mögliche Neubebauung, die selbstverständlich im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt, ist vorgesehen, im Bereich des Sportlerheimes 2 Baugrundstücke und östlich neben der bestehenden Bebauung Bayerstraße 61 ebenfalls ein Baugrundstück auszuweisen. Alternativ ist im Bereich des Sportlerheimes auch ein Baukörper mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dach mit Miet- oder Eigentumswohnungen denkbar. Dafür besteht noch kein konkreter Hochbauentwurf, so dass die Anzahl der Wohneinheiten noch offen ist.

Zur Beseitigung des provisorischen Charakters der Bayerstraße soll diese zwischen dem bestehenden Kreisverkehrsplatz und der Siegstraße umgestaltet werden. Die Verkehrsfläche der Bayerstraße wird auf Bereiche mit vorhandener und geplanter Bebauung erweitert. Es ist eine Straßenaufteilung im Trennsystem mit einem 2 Meter breiten Fußweg, einer 5,05 Meter breiten Fahrbahn und einem 0,5 Meter breiten Sicherheitsstreifen vorgesehen. Auf der Fahrbahn kann abschnittsweise geparkt werden. Am Ende der Bayerstraße ist eine Wendeanlage mit einem Außenradius von 9 Metern vorgesehen. Die Finanzierung des Ausbaues der Bayerstraße ist über Anliegerbeiträge beabsichtigt.

Die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur werden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist grundsätzlich von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

7. Natur- und Landschaft

Als Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die geplanten Bauflächen und die Flächen für den Ausbau der vorhandenen Erschließungsanlagen anzusehen. Im weiteren Verfahren soll der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gemäß „vereinfachten Verfahren“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung) bewertet werden. Dabei ist auch das bestehende Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 zu berücksichtigen, da dieser Eingriff nach § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits so gewertet wird, als wäre er erfolgt oder zulässig. Soweit möglich ist dann eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dazu soll insbesondere der Rückbau des bestehenden Sportplatzes durch Umnutzung als extensive Parkanlage und in einer Teilfläche als Festplatz dienen.

8. Umweltbelange

Die nachfolgenden Ausführungen wurden von der Landschaftsarchitektin Frau Steffen-Marquardt aus Bonn erarbeitet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die von der Planung berührten Schutzgüter dargestellt und bewertet. Die wesentlichen derzeit bekannten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind im Folgenden kurz dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des sogenannten Scopings nach § 4 (1) BauGB von den für die Umweltbelange zuständigen Fachdienststellen weitere Informationen für die Umweltprüfung zur Verfügung gestellt werden. Im weiteren Bauleitplanverfahren werden in einem Umweltbericht alle Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes detailliert dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die Fläche des ehemaligen Regenklärbeckens ist eingezäunt und nicht als Freiraum allgemein zugänglich. Die vorhandenen Gärten werden als private Freiräume genutzt. Der Sportplatz hat dagegen eine Bedeutung als öffentlicher Freiraum und für die Befriedigung

wohnungsnaher Erholungsansprüche. Nach Verlegung des Sportplatzes bleibt diese Funktion an anderer Stelle erhalten. Der derzeitige Sportplatz soll als Grünfläche umgestaltet werden, sodass mittelfristig der bedeutende Naherholungsbereich entlang des Rheines aufgewertet werden wird. Zwischen den geplanten Gebäuden sollen im Rahmen des Bauprojektes Grün- und Freiräume für die Anwohner entstehen.

Von der Nutzung des Sportplatzes einschließlich dem Zu- und Abgangsverkehr gehen Geräusche aus, die Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung verursachen können. Je nach Zeitpunkt der Sportplatzverlagerung wird es erforderlich, für die Errichtung des 1. Bauabschnitts ein Lärmgutachten zu erarbeiten, in dem geprüft wird, ob die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV – SportanlagenlärmschutzVO- überschritten werden und welche Maßnahmen ggf. festgesetzt werden müssen. Dieses wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend geklärt.

Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der Bayerstraße sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch an und abfahrenden Verkehr zu erwarten. Temporär ist während der Abriss- und Bauarbeiten mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Das Plangebiet wird großflächig von den befestigten Flächen des Sportplatzes und des Parkplatzes sowie der Bayerstraße und dem Sportlerheim mit seinen asphaltierten Vorflächen geprägt. Das eingezäunte Grundstück der Kläranlage wird von technischen Einrichtungen wie Betriebsgebäude, Betonbecken und Zufahrt eingenommen und von einer Rasenfläche umgeben. Auf der angrenzenden Fläche entwickelte sich nach Nutzungsaufgabe und Abriss eines Gebäudes eine Brache mit aufkommenden Robiniengebüschen. Die Hangkante ist von einzelnen größeren Robinien und Pappeln sowie Gebüsch mit Bergahorn, Hasel, Hainbuchen u.a. bewachsen. Auf dem Wall zwischen Kläranlage und Parkplatz sowie an der Bayer stehen ebenfalls große Pappeln und Robinien.

Von Pappeln gesäumt ist auch die Westseite des Sportplatzes. An der Bayerstraße stehen außerdem zwei Linden.

Die Gärten sind überwiegend intensiv genutzt und relativ strukturarm.

Es ist beabsichtigt, den Gehölzbestand am Sportplatz und an der Terrassenkante so weit wie möglich zu erhalten. Zu berücksichtigen sind der Zustand und die Bruchgefahr der überwiegend vorkommenden Pappeln und Robinien.

Aufgrund seiner geschützten Lage hinter der Terrassenkante ist das Plangebiet nur von Norden aus einsehbar. Trotz der weitgehend erforderlichen Entfernung der vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück der Kläranlage ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, da nur eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoß sowie eine Bepflanzung der Grundstücke geplant sind.

Nach einer ersten Artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung ist zu vermuten, dass aufgrund der Lage des Plangebietes am Rheinufer, in Verbindung mit altem Baumbestand und abzureißenden Gebäuden, sog. „planungsrelevante Arten“ von der Planung betroffen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet als Brutvögel Kleinspecht, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe sowie an zusätzlichen, regional gefährdeten Brutvogelarten Fitis, Haussperling und Klappergrasmücke vorkommen und Fledermäuse das Plangebiet besiedeln (zumindest Tagesquartiere, evtl. auch Wochenstuben und Winterquartiere).

Im weiteren Verfahren wird abgestimmt, in welchem Umfang Erfassungen der Fledermäuse und Brutvögel notwendig sind, um festzustellen, welche Fledermaus- und Vogelarten in welchem Umfang tatsächlich betroffen und ob bzw. welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Sportplatzfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.2-32 „Rheinufer“ festgesetzt.

Das FFH- Gebiet DE-4405-301 „Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ befindet sich in einem Abstand von weniger als 300 m vom Plangebiet. Das FFH- Gebiet wurde zum Schutz verschiedener Fischarten sowie zum Schutz des Lebensraumtyps „Flüsse mit Schlammbänken mit einjähriger Vegetation“ ausgewiesen. Voraussichtlich sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes zu erwarten. Erforderliche Angaben zur Prüfung der FFH- Verträglichkeit des Vorhabens werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Kartierte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der angrenzende, im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) unter BK 5208-201 „Linkes Rheinufer zwischen Uedorf und Mondorfer Fähre“ als schützenswertes Biotop verzeichnete Bereich wird durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Boden

Insgesamt ist die Vorbelastung des Bodens aufgrund des hohen Anteils an befestigten bzw. überbauten Flächen hoch. Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Betonbecken der Kläranlage ist ohne Wasser.

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheines umfasst den Bereich des Sportplatzes. Bei einem 100- jährlichen Hochwasser wird die unterhalb der Terrassenkante gelegene Fläche überflutet.

Das Grundwasservorkommen ist sehr ergiebig. Der Grundwasserflurabstand ist abhängig vom Wasserstand des Rheines und kann daher im Plangebiet bei Rheinhochwasser sehr hoch sein. Die Auswirkungen der geplanten Errichtung der Tiefgaragen werden im Weiteren untersucht.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt werden, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Ob eine solche Versickerung bzw. Einleitung aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Boden- und Wasserverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima des Plangebietes wird von der Nähe zum Rhein bestimmt, der eine bedeutende Funktion als Luftleitbahn hat. Da deren randliche Verkleinerung durch die geplante Bebauung relativ gering ist, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die geplante Umwandlung des befestigten Sportplatzes in eine Grünfläche ist insgesamt von einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation auszugehen.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr und Hausbrand ist nicht zu erwarten. Durch die Verlagerung des Sportplatzes werden der Pkw- Verkehr und die dadurch verursachten Emissionen deutlich geringer werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Im Umfeld des historischen Bayerhofs südöstlich des Plangebietes wurden merowingerzeitliche Gräber sowie römische und mittelalterliche Keramik gefunden.

Aufgestellt:

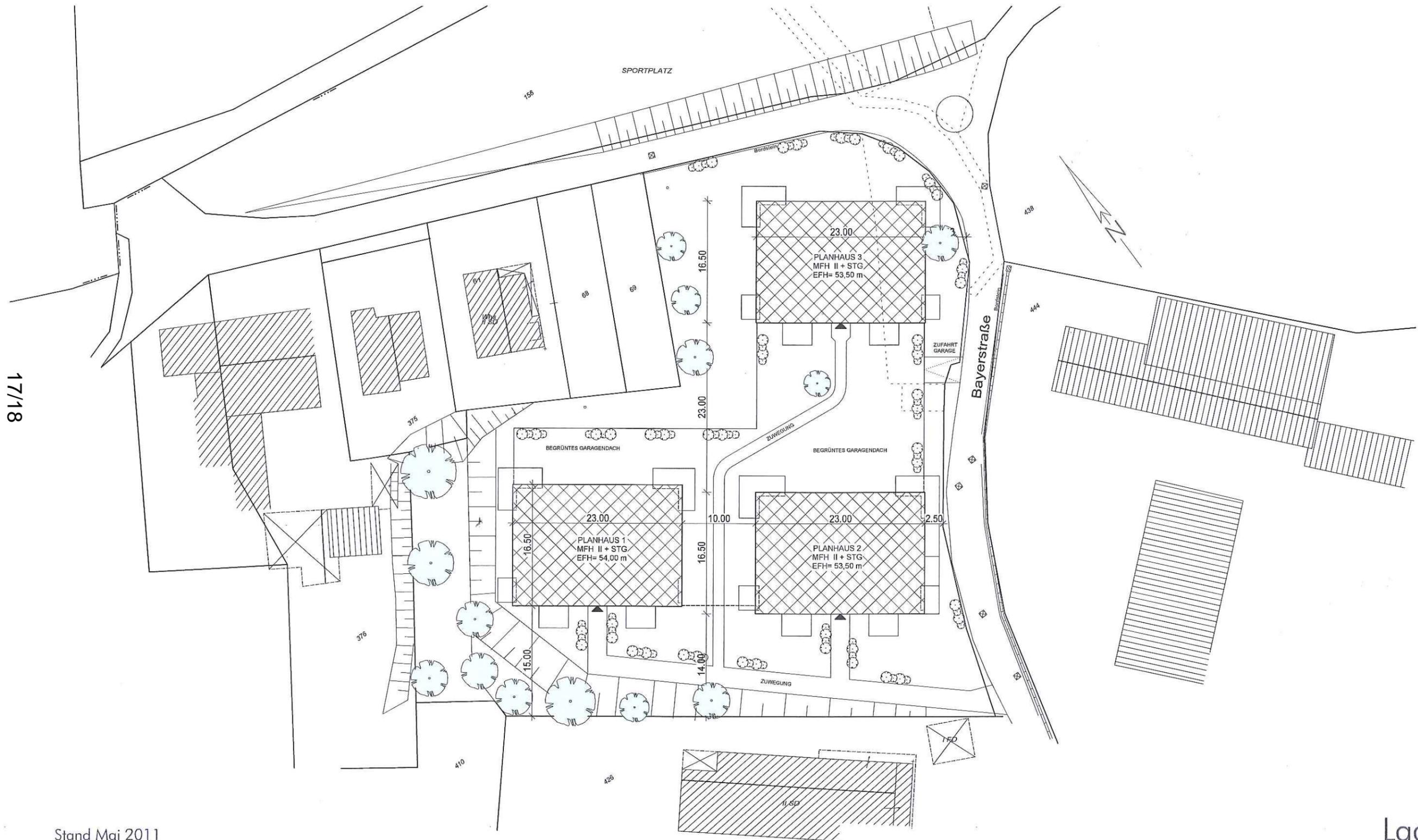
Köln, den 21.10.2011

H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

gez. Stefan Haase

Bebauungsvorschlag Bayerstraße in Hersel

AREECON Entwicklungsgesellschaft mbH



17/18

Stand Mai 2011

Lageplan

Bebauungsvorschlag Bayerstraße in Hersel

Wohnen & Leben
an der Rheinpromenade

AREECON Entwicklungsgesellschaft mbH



Inhaltsverzeichnis

53/2011, 09.11.2011, Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Bebauungsplan Nr. 206 - 3. Änderung in der Ortschaft Hersel, Einleitung	
Vorlage 485/2011-7	4
1 Übersichtsplan 485/2011-7	6
2 Gestaltungsplan 485/2011-7	7
3 Allgem. Ziele u. Zwecke 485/2011-7	8
4 Bebauungsvorschlag Investor - Lageplan 485/2011-7	17
5 Bebauungsvorschlag Investor - 3D Modell 485/2011-7	18
Inhaltsverzeichnis	19