

# **STADT BORNHEIM**

## **Bebauungsplan He 32 in der Ortschaft Hersel**

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

Stand: 06. März 2012

#### **Stadtplanungsbüro:**



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

Köln, den 06.03.2012

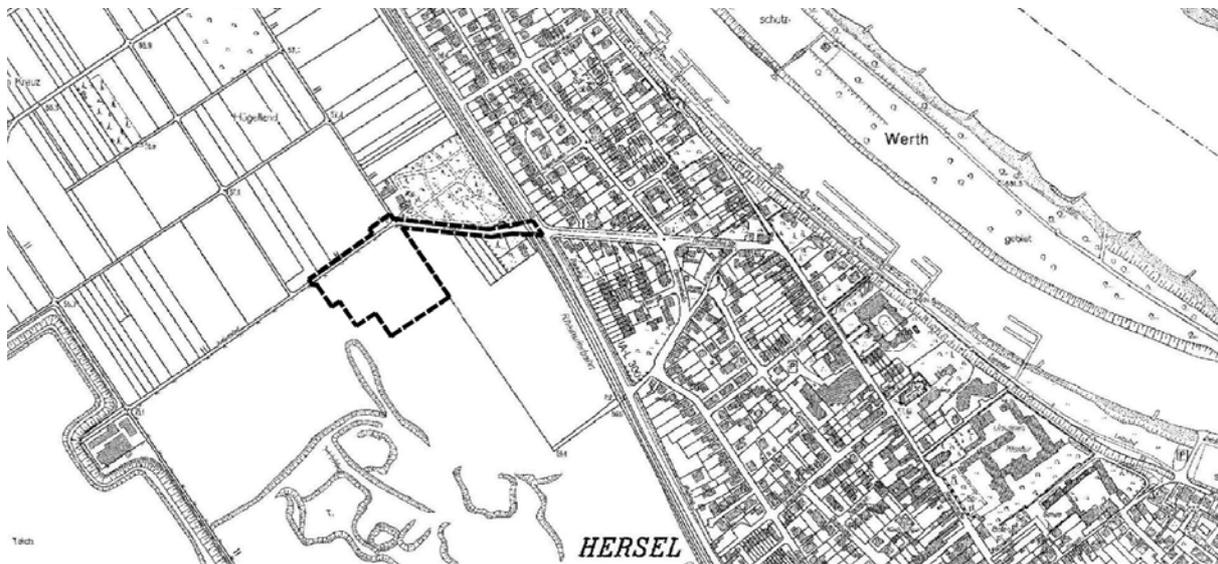
## 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt in der Bornheimer Ortschaft Hersel. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Erftstraße
- Im Osten durch an die Elbestraße grenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden und Westen durch Flächen einer ehemaligen Kiesgrube

Zudem wird die Erftstraße von der Einmündung in die Elbestraße bis zum östlichen Rand des Plangebietes einschließlich der für den Ausbau benötigten Flächen südlich der Erftstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Des Weiteren liegen die Flächen nördlich der Erftstraße, für die die Realisierung eines Baumtores vorgesehen ist, mit im Geltungsbereich.

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



Karte Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 2. Planungsanlass

Aufgrund der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 206 wird die Verlagerung des Sportplatzes an der Bayerstraße notwendig. Die Verlegung des Sportplatzes muss vor Beginn des 2. Bauabschnittes des BP Nr. 206 und dem damit einhergehenden Ausbaues der Bayerstraße erfolgt sein.

Der Unterhalt des Standortes an der Bayerstraße ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins vergleichsweise hoch. Zudem liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet. Durch den Sportplatzbetrieb entstehen störende Verkehre von Sportlern und Besuchern auch am Wochenende und in den Abendstunden. Das Sportlerheim des TuS Germania Hersel 1910 e. V., deren Mitglieder zu den Hauptnutzern des Sportplatzes gehören, liegt abseits des Platzes in ca. 70 m Entfernung zum Sportplatz. Durch die Verlagerung des Sportplatzes an die Erftstraße werden die Funktionen gebündelt und erweitert.

Der neue Sportplatz, der als Fußballfeld geplant ist, wird um ein Multifunktionsfeld sowie eine Beachvolleyball-Anlage erweitert. Diese Funktionserweiterungen bieten die Möglichkeit weitere Sportarten auszuüben. Zudem ist geplant, das angegliederte Sportlerheim des TuS Germania Hersel e.V. direkt am neuen Spielfeld zu bauen und hier auch die notwendigen Stellplätze unterzubringen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Er wird durch Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie durch Regionale Grünzüge überlagert. Zudem sind die Flächen im Regionalplan für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze ausgewiesen. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung, da die Sportplatz-Nutzung als landschaftsorientierte Erholung angesehen werden kann.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein- Sieg- Kreises grenzen südöstlich, südlich und südwestlich an das Plangebiet Flächen mit dem Entwicklungsziel „Herrichtung von Abgrabungsflächen“. Für das Plangebiet selbst werden keine Festsetzungen getroffen, ebenso wenig wie für die Flächen an der Elbestraße und nördlich der Ertfstraße.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist bereits zugunsten des Sportplatzes geändert worden. Er stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dar. Für das Plangebiet liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### **4. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt südlich der Ertfstraße und westlich der Elbestraße, die als Landesstraße L 300 klassifiziert ist. Südlich der Einmündung der Ertfstraße in die Elbestraße befinden sich Reste von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Tierhaltung). Nördlich der Ertfstraße liegt der Friedhof von Hersel an den westlich eine zweigeschossige Wohnbebauung angrenzt. Diese hat sich aus Betriebswohnungen des Friedhofes entwickelt. Die weiteren Flächen nördlich der Ertfstraße sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich der Elbestraße liegen Wohnbauflächen. Westlich des Plangebietes befinden sich Flächen einer ehemaligen Kiesgrube. Das Plangebiet wird momentan noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Ertfstraße, die im Zuge der Planungen von der Elbestraße bis zum östlichen Rand des Sportgeländes ausgebaut wird. Über die Elbestraße und die Roisdorfer Straße (L118) ist das Gebiet an die Autobahn A 555 angeschlossen. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle Hersel der Stadtbahnlinie 16 sowie über die VRS-Buslinien 604, 817 und 818.

### **5. Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 ist es erforderlich, dass der dortige Sportplatz verlagert wird. Die Verlagerung des Sportplatzes an die Ertfstraße ermöglicht eine Ergänzung und Bündelung der bisherigen Funktionen. Zudem ist der neue Standort aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoller.

Die betreffenden Flächen an der Ertfstraße sind bereits ausparzelliert und im FNP im Sinne der Planung geändert worden.

### **6. Städtebauliches Konzept**

Der Sportplatz an der Ertfstraße wird als Ersatz für den Standort an der Bayerstraße angelegt, der im Rahmen der aktuellen Planungen des BP Nr. 206 verlegt werden muss. Die Verlagerung bietet die Möglichkeit, eine neue Anlage zu schaffen, die mehrere Funktionen

auf einer Fläche vereint. Diese Option wäre am alten Standort an der Bayerstraße nicht realisierbar.

Der Sportplatz wird südlich der Erftstraße auf bereits im Besitz der Stadt Bornheim befindlichen Flächen als Fußballfeld mit Kunstrasen nach Länderspielmaßen (100 x 64 m) angelegt. Angrenzend an die Erftstraße liegen das neue Sportlerheim des TuS Germania Hersel 1910 e.V., ein Parkplatz mit ca. 56 Stellplätzen, das Multifunktionsfeld sowie eine Fläche mit ca. 36 Bedarfs-Stellplätzen. Das neue Sportlerheim ist als eingeschossiges Gebäude geplant. Der Parkplatz wird als teilversiegelte Fläche ausgeführt. Es ist vorgesehen, ihn zu besonderen Anlässen (Sportfeste, Turniere o. Ä.) auch als Festplatz zu nutzen. Für diese Anlässe sind die an das Multifunktionsfeld angrenzenden Bedarfs-Stellplätze vorgesehen. Das Multifunktionsfeld, das westlich des Fußballfeldes liegt, hat eine Fläche von ca. 90 x 66 m und ist in Naturrasen ausgeführt. Südlich des Multifunktionsfeldes ist eine Beachvolleyball-Anlage, die ca. 25 x 30 Meter misst, vorgesehen. Diese, den Fußballplatz ergänzenden Nutzungen, bilden einen Mehrwert für die Bevölkerung, da sie die Möglichkeit der Ausübung weiterer Sportarten bieten. Die Monofunktionalität des bisherigen Standortes wird somit aufgehoben.

Der Sportplatz wird an seiner östlichen Querseite durch einen Erdwall eingefriedet, auf dem sich eine Tribüne befindet. Das Fußballfeld ist durch einen vier Meter hohen Ballfang-Zaun allseitig begrenzt. Ein gepflasterter Weg läuft um das Fußballfeld herum. Ein weiterer verläuft auf der westlichen Längsseite und erschließt das Multifunktionsfeld und die Beachvolleyball-Anlage. Südlich der Beachvolleyball-Anlage ist eine Fläche geplant, die zur Niederschlagswasserversickerung dienen kann.

Auf dem Parkplatz sowie auf der östlichen Längsseite des Fußballfeldes und nördlich des Multifunktionsfeldes sind Baumpflanzungen vorgesehen. Im Zuge der Planungen soll zudem ein Baumtor im Rahmen des interkommunalen Landschaftsprojektes „Grünes C“ angelegt werden, weshalb eine Fläche nördlich der Erftstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans He 32 einbezogen wird. Die Planung sieht je eine Baumgruppe auf Höhe des Sportlerheimes beiderseits der Erftstraße vor.

Die Stadt Bornheim hat im Vorfeld der Planungen bereits mehrere Gutachten für den neuen Standort anfertigen lassen, deren Ergebnisse bei den Planungen berücksichtigt werden. Näheres hierzu wird in Kapitel 8 „Umweltbelange“ dargestellt.

Die Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur werden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt.

## **7. Erschließung**

Die Erftstraße wird im Zuge der Planungen bis auf Höhe des Sportgeländes auf einen Querschnitt von insgesamt 7,50 Meter ausgebaut. Die Fahrbahn hat einen Querschnitt von 5,0 Metern. Sie wird durch einen 0,5 Meter breiten Sicherheitsstreifen abgeschlossen. Der 2,0 Meter breite Gehweg liegt im Bereich zwischen Elbestraße und westlichem Rand des Sportgeländes nördlich der Fahrbahn und springt dann auf die Seite südlich der Fahrbahn, um die fußläufige Erschließung des Sportgeländes zu sichern.

Für den Rad- und Fußgängerverkehr ist nördlich der Einmündung der Erftstraße in die Elbestraße eine Querungshilfe über die L 300 in Form einer neuen Bedarfsampel vorgesehen.

Geplant ist weiterhin ein 3 m breiter Fuß- und Radweg, der an der östlichen Grenze des neuen Sportplatzes verläuft und die neue Sportanlage mit der geplanten Wohngebietserweiterung Hersel-West nördlich der Sebastianstraße/ L 188 verbinden soll.

## 8. Natur- und Landschaft

Die geplanten Sportflächen mit Sportlerheim und Stellplätzen sowie die Flächen für den Ausbau der vorhandenen Erschließungsanlagen sind als Eingriffe in die Natur und Landschaft anzusehen. Im weiteren Verfahren soll der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mittels einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bewertet werden.

Als ökologischer Ausgleich kann der Rückbau des bestehenden Sportplatzes an der Bayerstraße durch Umnutzung als extensive Parkanlage dienen.

## 9. Umweltbelange

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 Verfahrens 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

Ein von der Stadt Bornheim im Jahr 2011 beauftragtes Schallgutachten belegt, dass die von der Sportplatznutzung zu erwartenden Schallemissionen mit der Umgebung verträglich sind. Die Geräuschemissionen für den Sportplatz wurden rechnerisch nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (SALVO) prognostiziert. Da die angrenzende Wohnbebauung am Friedhof im Außenbereich liegt, wird sie im Rahmen des Immissionsgutachtens als Mischgebiet bewertet. Die Berechnungen erfolgten konservativ für den ungünstigsten Beurteilungszeitraum (sonntags 13 – 15 Uhr, Fußballspiel mit 150 Besuchern). Es wurden zwei repräsentative Immissionspunkte an den nächstgelegenen Wohnhäusern festgelegt. Zudem legt § 2 (2) SALVO Richtwerte für Sportanlagen innerhalb und außerhalb der täglichen Ruhezeiten sowie nachts fest. Die Beurteilung erfolgt durch Vergleich der ermittelten Immissionspegel an den Immissionspunkten mit den Richtwerten nach § 2 der SALVO.

Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Richtwert		Berechneter Wert
	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	
IP 1	60 dB(A)	55 dB(A)	52 dB (A)
IP 2	60 dB(A)	55 dB(A)	50 dB (A)

Aus der Tabelle geht hervor, dass die berechneten Werte die Richtwerte nicht übersteigen.

Zusätzlich zu diesen Werten erfolgte die Berechnung des Spitzenpegels. Dieser wurde als Schiedsrichter-Pfiff angenommen, der einen Schallleistungspegel von 118 dB(A) erzeugt. Der Friedhof wurde für die Berechnungen als allgemeines Wohngebiet angenommen. Bei freier Schallausbreitung ergeben sich folgende Mindestabstände in Abhängigkeit der Gebietsausweisung im Umfeld.

Gebietsausweisung	Richtwert		Berechneter Wert
	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17m/ 85 dB(A)	32 m/ 80 dB(A)	67 dB (A)

Die Berechnungen ergeben, dass ein Schiedsrichter-Pfiff im südlichen Friedhofsgelände max. 67 dB(A) verursacht und somit unterhalb des Spitzenpegels von 85 dB(A) liegt. Da die Wohnhäuser, an denen die Immissionspunkte festgelegt wurden, noch weiter entfernt liegen als das südliche Friedhofsgelände, kann eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel sicher ausgeschlossen werden.

Unter sozialen Aspekten erzeugt die Verlagerung des Sportplatzes einen Mehrwert für die Bevölkerung, da durch die Ergänzung des Multifunktionsfeldes und der Beachvolleyball-Anlage die Möglichkeit besteht, mehrere Sportarten auszuüben und somit ein breiterer Bevölkerungsanteil angesprochen werden kann.

#### Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Die im Jahr 2009 von der Stadt Bornheim sowie im Jahr 2010 vom Rhein-Sieg-Kreis beauftragten Artenschutzgutachten stellen im Geltungsbereich das Vorkommen einer Wechselkrötenpopulation fest, die im Plangebiet ausschließlich ihren Landlebensraum hat. Im Rahmen des aktuellen Verfahrens wird ein weiteres Gutachten beauftragt, in das die vorhandenen Inhalte aus den bereits erstellten Gutachten einfließen und überprüft werden.

#### Schutzgut Boden

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2006 belegt die überwiegende Verfüllung des ehemaligen Kiesgrubengeländes mit Erdaushub mit untergeordneten Bauschutt- und geringen humosen Anteilen.

Es stellt fest, dass aufgrund der großen Zeitspanne seit der Verfüllung keine größeren Setzungen oder Sackungen, die auf eine geringe Verdichtung oder Konsolidierung zurückzuführen wären, zu erwarten sind. Das Gutachten hält eine Bebaubarkeit mit geringen und mittleren Lasten demzufolge für möglich. Im Vorfeld sind jedoch baugrundverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Durch Bearbeitung des Baugrundes mit einer Polygonbandagenwalze sowie der Anlage einer verdichteten Sohle entsteht ein tragfähiger Boden bis in Tiefen von 4,0 m. Aus Gebäudelasten entstehende Setzungen werden auf ca. 2 cm minimiert. Die Bebauung wird im Bereich der Abgrabungen gründen müssen und die Gebäude müssen über aussteifende Kellerwände bzw. bei nichtunterkellerten Gebäuden über Fundamentbalkenroste verfügen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Schäden im Straßenoberbau müssen ebensolche baugrundverbessernden Maßnahmen durchgeführt werden. Zudem legt das Gutachten nahe, dass alle Kanäle möglichst flach unter dem Straßenraum angeordnet werden sollten, um eine Reduzierung des Aushubs zu gewährleisten. Aufgrund von evtl. auftretenden Bodengasen, die durch die Verrottung von humosen Anteilen im Boden auftreten können, müssen alle Kanäle gasdicht ausgeführt werden.

Das Bodengutachten wird im Rahmen der Planungen aktualisiert und im Hinblick auf eine Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes angrenzend befindet sich ein künstlich entstandener See in einer ehemaligen Kiesgrube. Der

See und seine direkte Umgebung sind als Naturschutzgebiet „Herseler See“ festgesetzt und umzäunt. Der Grundwasserflurabstand liegt lt. Bodengutachten bei 11m. 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. Da kein ortsnahe Gewässer vorhanden ist, wird die Versickerung aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Boden- und Wasserverhältnisse geprüft.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

#### Schutzgut Klima und Luft

Zurzeit liegen noch keine Informationen über die Schutzgüter Klima und Luft vor. Diese müssen im späteren Umweltbericht nachgereicht werden.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB abgefragt.

Aufgestellt:

Köln, den 06.03.2012

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

gez. Stefan Haase