

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.05.2015
Rat	07.05.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	226/2015-7
Stand	01.04.2015

Betreff Bebauungsplan He 31 in der Ortschaft Hersel; Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 31 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Hersel in einem Bereich zwischen Mittelweg, Stadtbahntrasse der Linie 16 und nördlich der Roisdorfer Straße. Im Nord- und Südosten grenzen die Flächen des geplanten Golfplatzes an. Ziel ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.
2. beauftragt die Verwaltung, einen Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen, der maximal 152 Wohneinheiten enthält.

Sachverhalt

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bornheim für den Bereich des Bebauungsplanes He 31 ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich zur Entwicklung eines Neubaugebietes beschlossen worden und im seit dem 15.06.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortschaft Hersel in einem Bereich zwischen Mittelweg und Stadtbahntrasse der Linie 16. Im Südosten verläuft die Roisdorfer Straße/ L118. Im Nord- und Südwesten grenzen die Flächen des geplanten Golfplatzes an. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um wiederverfüllte Auskiesungsflächen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von circa 6,8 ha.

Die AMAND Projektentwicklungs-GmbH beabsichtigt die Flächen zu entwickeln und hat einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet.

Für das gesamte Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Der westliche und nördliche Siedlungsrand soll in Richtung der offenen Landschaft entsprechend plangebietsbegleitend durch eine öffentliche Grünfläche in einer Mindestbreite von 20 m eingegrünt werden. Innerhalb der Grünfläche soll ein Spielplatz für das Baugebiet integriert werden.

Die aktuelle Planung sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohneinheiten vor. Die restliche Bebauung ist überwiegend durch Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Des Weiteren sollen 14 Atelierhäuser im Osten des Plangebietes und ein Einfamilienhaus entstehen.

Insgesamt stellt der Entwurf des Investors 153 Wohneinheiten dar. Aus Sicht der Stadt Bornheim können hier maximal 152 Wohneinheiten entstehen, da ein Reihnhaus für die erforderliche Verlagerung eines Garagenhofes entfallen wird.

Im Entwurf des Investors soll die Zuordnung der Garagen und Stellplätze zu den Wohneinheiten noch optimiert werden. Im jetzigen städtebaulichen Entwurf kommt es hier im südöstlichen Bereich zu sehr langen Wegen.

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegende dezentrale Garagenhof soll daher mittig der südöstlichen Reihenhausbauung verlagert werden. Durch die Verlagerung entfällt ein Reihnhaus (Anmerkungen siehe Anlage 3).

Erschlossen wird das neue Baugebiet über den Mittelweg und einen zurzeit landwirtschaftlich genutzten Weg. Beide Wege werden durch den Investor ausgebaut. Ausgehend von der zentralen Erschließungsachse im Plangebiet, die mit einer Gesamtbreite von 11,00 m ausgebaut werden soll, erfolgt die weitere innere Erschließung des Plangebietes über Mischverkehrsflächen mit einer Ausbaubreite von 7,50 m.

Der Bereich der Hubertusstraße, der zurzeit als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird, soll als Fuß- und Radweg entwickelt werden. Somit wird im Zusammenhang mit der bestehenden Querungshilfe an der Roisdorfer Straße eine direkte Verbindung zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen südlich der Roisdorfer Straße und zum Haltepunkt der Stadtbahnlinie 16 gewährleistet.

Des Weiteren soll die Hubertusstraße soweit ertüchtigt werden, dass sie als Noterschließung genutzt werden kann.

Die Anbindung des Plangebietes über einen Fuß-/Radweg zum nördlich gelegenen Sportplatz an der Erftstraße soll ebenfalls hergestellt werden.

Im Rahmen der Straßenausbauplanung wird je 3-4 Wohneinheiten ein Besucherparkplatz vorgesehen. Grundsätzlich ist für den Ausbau der neuen Erschließungsstraßen die aktuelle Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) anzuwenden.

Die Kosten für die Bauleitplanung und den Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen werden durch den Investor übernommen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht und eine Eingriffsbewertung sind erforderlich und werden im weiteren Verfahren erstellt. Der Ausgleich soll vorwiegend innerhalb der 20 m breiten Grünfläche erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

1000 Euro. Die Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte He 31
- 2 Erläuterungsbericht
- 3 Städtebaulicher Entwurf mit Anmerkungen der Stadt Bornheim
- 4 Lageplan Plangebiet mit Erschließung