Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH

Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen

www.bki-aachen.de

Telefon: 0241/56 81 70
Fax: 0241/16 34 35

info@bki-aachen.de

Stadtplanung • Bauleitplanung • Umweltberichte • Projektsteuerung • Erschließungsplanung • Straßenplanung

Stadt Bornheim
Bebauungsplan He 31 in der Ortschaft Hersel

Erläuterungsbericht

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand 01.04.2015

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit der KAWIS - Grundstücksverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft mbH und AMAND Projektentwicklungs GmbH, eine Wohnbaufläche im Ortsteil Hersel zu realisieren. Hierbei wird entsprechend der vorgesehenen Nachnutzung der ehemaligen Auskiesungsfläche zwischen der Stadtbahnlinie Köln - Bonn und dem westlich gelegenen Mittelweg eine ca. 6,3 ha große Fläche entwickelt. Zu diesem Zweck soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Die KAWIS - Grundstücksverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft mbH und AMAND Projektentwicklungs GmbH werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Bornheim die Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren mit den notwendigen Gutachten und Planungen beibringen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden. Damit wird die Erschließung sowie die Bebauung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Nordwesten der Ortslage Hersel gewährleistet.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 6,8 ha und liegt in der Gemarkung Hersel, Flur 1. Die nordöstliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Stadtbahnlinie Köln - Bonn. Die südöstliche Plangebietsgrenze verläuft entlang von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Siedlungsflächen. Dieser Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim als gemischte Baufläche dargestellt und soll gegebenenfalls in einem separaten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Der südwestliche und nordwestliche Geltungsbereich grenzt zurzeit an die offene Landschaft an. Der an der nordwestlichen Plangebietsgrenze angrenzende geplante Golfplatz

(Renaturierungsziel der ehemaligen Auskiesungsfläche) soll den Artenschutz mit detaillierten Maßnahmen integrieren.

1.3 Regionalplan

Im gültigem Regionalplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB Fläche) dargestellt. Auf Regionalplanebene müssen somit keine Veränderungen vorgenommen werden.

1.4 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Bestand

Die Flächen des Plangebiets unterliegen derzeit keiner Nutzung. Das gesamte Plangebiet liegt auf einer wiederverfüllten Auskiesungsfläche. Das Plangebiet wird über den vorhandenen Mittelweg und einem zurzeit landwirtschaftlich genutzten Weg erschlossen. Beide Wege müssen zur Erschließung des Plangebiets verkehrstechnisch ertüchtigt werden. Die Flächen für diese Ertüchtigung sind im Besitz der Stadt Bornheim.

2 Planungsziele und Planungskonzeption

2.1 Geplante Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den allgemeinen Standards für Wohngebiete unter Berücksichtigung des § 17 der BauNVO orientieren, in dem die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. die Grundflächenzahl) festgelegt sind.

Der westliche und nördliche Siedlungsrand soll in Richtung der offenen Landschaft entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes plangebietsbegleitend eingegrünt werden. Dazu wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünfläche in einer Mindestbreite von 20 m festgesetzt. Diese Fläche soll den zukünftigen Anwohnern ebenfalls als Naherholungsbereich dienen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Haupterschließung erfolgt über die Roisdorfer Straße und den Mittelweg. 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 Nahversorgungsgeschäften südöstlich der Roisdorfer Straße gewährleistet. Darüber hinaus soll die Hubertusstraße soweit ertüchtigt werden, dass sie als Noterschließung genutzt werden kann. Des Weiteren soll der vorhandene unbefestigte Weg entlang der Stadtbahntrasse langfristig gesichert werden. Ein Ausbau dieses Weges ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes jedoch nicht vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets wird somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Die verkehrs-

technische Leistungsfähigkeit der Anbindung an den überregionalen Verkehr wird durch die Roisdorfer Straße gesichert. Die Leistungsfähigkeit der Anbindungen wird durch ein Verkehrsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft.

2.3 Leitungstrassen

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der wiederverfüllten Auskiesungsflächen keine Leitungstrassen vorhanden sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit einer Leitungsabfrage der Leitungsbestand für die Anschlussbereiche abgefragt. Sollten Leitungsträger betroffen sein, werden mit diesen die notwendigen Abstimmungen zur Verlegung oder zum Schutz der Leitungstrasse vorgenommen.

3 Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert sowie Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

3.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die möglichen Lärmimmissionen die auf das zukünftige Wohngebiet einwirken gutachterlich berücksichtigt und gegebenenfalls notwendige Schutzmaßnahmen erarbeitet.

3.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet kann aufgrund der vorangegangenen Auskiesung davon ausgegangen werden, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind. Baudenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

<u>Tiere</u>

Im Plangebiet ist das Vorkommen der Wechselkröte als streng geschützte Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bekannt. Im Bebauungsplanverfahren wird eine Aufnahme zum faunistischen Bestand im Plangebiet durchgeführt. Damit sollen mögliche artenschutzrelevante Arten erfasst und Verbotstatbeständen gemäß § 44 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vorgebeugt werden.

<u>Pflanzen</u>

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung generell als niedrig einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Situation ist nicht von einer Entwicklung hochwertiger Vegetation auszugehen. Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der vorhandene ökologische Bestand aufgenommen, bewertet, bilanziert und ausgeglichen.

3.4 Schutzgut Boden

Die genauen Bodenverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

4 Städtebauliche Werte

Nutzungen	**Bestand**	**Planung**
Brachland (wiederverfüllte Auskiesung)	ca. 63.000 m²	
Feldwege, die teilweise der Erschließung dienen	ca. 700 m²	
Straßenflächen (Mittelweg)	ca. 2.200 m²	
artenarmes Grünland	ca. 2.000 m²	
öffentliche Grünflächen		ca. 13.600 m²
Wohnbauflächen inklusive Garagenhöfe		ca. 39.200 m²
öffentliche Verkehrsflächen		ca. 15.100 m²
davon 6,00 m breite Fahrbahn (inklusive öffentlicher Stellplätze und Baumscheiben)		ca. 5.200 m²
davon Mischverkehrsflächen		ca. 5.700 m²
davon Fußwege		ca. 4.200 m²
insgesamt	**ca. 67.900 m²**	**ca. 67.900 m²**

5 Kosten

Der Stadt Bornheim entstehen bis auf die Personalkosten des internen Verwaltungsaufwandes, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes notwendig sind, keine Kosten. Die Kosten für den Ausbau der notwendigen Erschließungsanlagen werden durch den Investor übernommen.

Aachen, den 10.03.2015
geändert, 01.04.2015