TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	09.09.2015
Rat	10.09.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	471/2015-7
Stand	12.08.2015

Betreff Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel, Beschluss zur Aufstellung

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 in Verbindung mit § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 35 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet liegt zwischen Mertensgasse, Rheinstraße, Vorgebirgsstraße und Gartenstraße.
   Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. beauftragt den Bürgermeister, die Unterlagen zur Unterrichtung der Öffentlichkeit erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Hersel und umfasst Teilflächen zwischen Mertensgasse, Rheinstraße, Vorgebirgsstraße und Gartenstraße. Der nördliche und südwestliche Bereich des Plangebietes ist derzeit unbebaut. Der übrige Bereich ist mit einem Wohnhaus an der Rheinstraße und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Die Nachbarschaft wird überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung und alte Hofanlagen geprägt. Zudem ist das Nahversorgungszentrum Hersel ist in ca. 300 m fußläufig zu erreichen. In ca. 450 m Entfernung ist der Haltepunkt „Bahnhof Hersel“ der Linie 16 und in ca. 200 m bzw. 450 m Entfernung sind verschiedene Buslinien erreichbar.

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar und es besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aufgrund seiner Lage innerhalb eines bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB.

Es besteht ein Planungsanlass, da bereits unerwünschte Entwicklungen im Plangebiet stattfinden. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Durch § 34 BauGB ist die städtebauliche Ordnung jedoch nicht herzustellen, da überwiegend keine Bebauung im Plangebiet möglich ist. Eine Innenverdichtung ist hier städtebaulich sinnvoll, da u.a. die Flächenin-

anspruchnahme im Außenbereich verringert wird. Ebenso wurden im nördlichen Bereich der Lahnstraße bereits Baubegehren seitens der Eigentümer angemeldet, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich maßvoll gesteuert werden können. Des Weiteren soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Lahnstraße entsprechend den technischen Anforderungen an Erschließungen ausgebaut werden. Auch wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht für das derzeit gefangene städtische Flurstück 658 geschaffen, das zukünftig als Bauland veräußert werden könnte.

Der Planungsanlass ergibt sich auch aus der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Es ist beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebäude zu errichten, um eine den Interessen der Eigentümer entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Voraussichtlich wird sich das Gebiet als Wohngebiet (WA) entwickeln wird, sodass gegebenenfalls der Flächennutzungsplan anzupassen ist.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Lahnstraße erfolgen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens entsprechend der aktuellen Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in ausreichender Dimensionierung ausgebaut werden. Die südlich des Plangebietes gelegene Vorgebirgsstraße, die in Teilen lediglich eine Breite von ca. 3,5 m aufweist, ist nach RASt 06 nicht für die Erschließung der geplanten Bebauung geeignet. Da über die Lahnstraße eine alternative Erschließungsmöglichkeit besteht, wird eine Zufahrt über die Vorgebirgsstraße abgelehnt. Die Lahnstraße soll zudem nach den technischen Regelwerken um eine Wendeanlage für PKWs und Müllfahrzeuge erweitert werden.

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, welche auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, soll deshalb nicht durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,6 ha, der derzeitigen Nutzung der Grundstücke und der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortschaft sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

500,- Euro für die Bekanntmachung und Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen. Die Kosten sind im Haushalt bereits eingestellt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte