

Ausschuss für Stadtentwicklung	12.01.2016
Rat	26.01.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	683/2015-7
Stand	24.11.2015

Betreff **Bebauungsplan He 30 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Aufstellungsbeschluss; Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt

1. die Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 30 in der Ortschaft Hersel vom 07.05.2015,
2. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes He 30 in der Ortschaft Hersel gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch den Mittelweg, im Norden durch die Erftstraße bzw. den neuen Sportplatz, im Osten durch vorhandene landwirtschaftliche Flächen bzw. der Trasse der Stadtbahnlinie 16 und im Süden durch die Abgrenzung zum geplanten Wohngebiet Hersel-West (He 31),
3. 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,
4. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch den Mittelweg, im Norden durch die Erftstraße bzw. den neuen Sportplatz, im Osten durch vorh. Ackerflächen bzw. die Trasse der Stadtbahnlinie 16 und im Süden durch eine imaginäre Linie mit einem festgelegten Abstand von 20 m zur geplanten Wohnbebauung des Neubaugebietes Hersel West.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von ca. 24,5 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und Parkanlage dar.

Der geplante Golfplatz besteht aus 9 Spielbahnen mit einer Gesamtlänge von ca. 2.000 m und einer Übungsanlage, bestehend aus einem großen Chipping- und einem Puttinggrün

sowie einer 260 m langen Driving Range mit etwa 30 Abschlagplätzen. Das bestehende Verwaltungsgebäude der Fa. J&E Horst GmbH & Co.KG soll weiterhin genutzt werden und zum Teil zu einem Vereinsheim mit angeschlossener Gastronomie umgebaut werden. Die vorhandene Tiefgarage unter dem Gebäude bietet genügend Platz für die Geräte zur Pflege des Platzes. Dadurch wird kein gesonderter Betriebshof wie bei anderen Golfplätzen benötigt. Der Stellplatzbedarf wird über eine neu angelegte Stellplatzfläche mit 80 Stellplätzen direkt südlich am Mittelweg sowie neun vorhandenen Stellplätzen abgedeckt. Somit steht mit insgesamt 89 Stück eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung.

Verkehrlich wird das Plangebiet ausschließlich über den Mittelweg erschlossen, der an die Roisdorfer Straße (L118) und somit neben den angrenzenden Ortschaften auch an die BAB A 555 angebunden ist.

Außer dem Golfplatz soll auch das südlich an das Plangebiet angrenzende neue Wohngebiet Hersel West über den Mittelweg erschlossen werden, so dass der Knoten Roisdorfer Straße/ Mittelweg zusätzlichen Verkehr ausnehmen muss. Ob dies einen Ausbau erfordert, wird im weiteren Verfahren gutachterlich abgeklärt werden.

Das Plangebiet wurde seit Abschluss der Auskiesung, die den überwiegenden Teil der Fläche einnahm, nicht im üblichen Sinne rekultiviert, sondern weitgehend sich selbst überlassen. Zwar wurde teilweise verfüllt, aber es entstand eine vielfältig geformte Topographie, auf der sich im Laufe der Jahre verschiedene Biotoptypen entwickelt haben. Durch die vorangegangene Nutzung des Kiesabbaus siedelten sich mit der Wechselkröte und der Uferschwalbe zwei streng geschützte Tierarten auf dieser Fläche an, deren natürlicher Lebensraum normalerweise nicht in diesem Landschaftsraum liegen würde. Durch die fehlende Nutzung nach Beendigung der Auskiesung fanden eine Reihe weiterer seltener Tierarten auf dem Gelände ihren Lebensraum bzw. Teillebensraum.

Bei der Planung des Gebietes müssen daher neben der Golfplatzplanung auch die Ziele des Artenschutzes bestmöglich verfolgt und planungsrechtlich umgesetzt werden. Das vorliegende Konzept bietet die Lösung für eine den Artenschutz integrierende Golfplatzplanung. Mit Ausnahme einer eventuell betroffenen Vogelart sind unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die nach vorliegenden Artenschutzgutachten und Abstimmungen zwischen der Stadt Bornheim und dem RSK formulierte Zielvorgabe von 200 adulten Tieren für den Erhalt der Wechselkröte in diesem Quadranten (östlich der A 555/ nördlich der L 118), wird allein durch die auf dem Golfplatz zur Verfügung gestellten Flächen problemlos erreicht.

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Plan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Eine Überprüfung des Verfahrens hat ergeben, dass trotz der besonderen Nutzung der Fläche der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend ist. Das Verfahren soll daher in ein normales Bebauungsplanverfahren gem. § 2 BauGB umgeleitet werden. Ein Umweltbericht ist erforderlich und wird im weiteren Verfahren erstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger nun die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

1.500 Euro für die Bekanntmachung, Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erstellung der nächsten Vorlage. Diese Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Bestandsplan

3. Vorentwurf
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
5. (nicht abdrucken) Anlage 1 - Beschreibung der Golfplatzelemente
6. (nicht abdrucken) Anlage 2 - Fotos