

| | |
|--------------------------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 12.01.2016 |
| Rat | 26.01.2016 |

öffentlich

| | |
|-------------|------------|
| Vorlage Nr. | 704/2015-7 |
| Stand | 04.12.2015 |

Betreff **Bebauungsplan He 31 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Beschlusses zur Erweiterung des Plangebietes; Erweiterung des Geltungsbereiches; 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. den Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes um eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof Hersel wieder aufzuheben,
2. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 31 um die Hubertusstraße und die westlich der Hubertusstraße angrenzenden Flurstücke zu erweitern,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
4. die Anpassung der Kindergartenbedarfsplanung unter Beteiligung des Jugendhilfeausschusses,
5. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes He 31 beschlossen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Bornheim für den Bereich des Bebauungsplanes He 31 ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

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 eine zum Teil 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 (siehe Anlage 3).

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie besonderen Wohngebietes (WB) 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.

Die aktuelle Planung sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf bis sechs Wohneinheiten vor. Die restliche Bebauung ist überwiegend durch Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Des Weiteren sollen 12 Atelierhäuser im Osten des Plangebietes und ein Einfamilienhaus entstehen. Der Entwurf beinhaltet insgesamt 150 Wohneinheiten.

Der Spielplatz, welcher bisher innerhalb des 20 m breiten Grünstreifens vorgesehen war, wird in das Wohngebiet verlagert und soll eine Größe von ca. 650 m² beinhalten.

Der Hauptanschluss an das Wohngebiet erfolgt über die Roisdorfer Straße. Es ist geplant, dass der Investor den Mittelweg und einen zurzeit landwirtschaftlich genutzten Weg ausbaut. Ausgehend von der zentralen Erschließungsachse, die mit einer Gesamtbreite von 10,00 m beginnt und sich im Wohngebiet auf etwa 11,00 m ausweitet, erfolgt die weitere innere Erschließung des Plangebietes über Mischverkehrsflächen mit einer Ausbaubreite von 7,50 m. Innerhalb der zentralen Erschließungsstraße soll die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden. Nach Norden hin und am Ende der zentralen Erschließungsstraße zweigen die verkehrsberuhigten Bereiche mit Mischungsprinzip ab.

Der Vorteil des verkehrsberuhigten Bereiches (Umgangssprachlich „Spielstraße“) gegenüber der Ausweisung einer Tempo 30 Zone besteht in der Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer. Durch die zwingende Vorgabe der Einhaltung des Fahrens in Schrittgeschwindigkeit wird zum einen die Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer erhöht. Zum anderen bietet dies auch die Möglichkeit, die Straße als Aufenthaltsbereiche und als Spielfläche für Kinder zu nutzen. Dies wird insbesondere in dicht bebauten Wohngebieten von den Bewohnern gerne genutzt.

Insgesamt werden Fußgänger gleichrangig behandelt, jedoch dürfen sie nicht die Fahrzeuge absichtlich behindern oder aufhalten. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Parken im verkehrsberuhigten Bereich durch klar gekennzeichnete Markierungen geregelt wird, sodass ein „Wildparken“ vermieden wird.

Im Rahmen der Straßenplanung im Plangebiet He 31 wird je 3-4 Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherparkplatz vorgesehen. Im Entwurf sind derzeit mehr als 50 öffentliche Stellplätze geplant, so dass ausreichend Flächen für die Kennzeichnung von Besucherstellplätzen vorhanden sind. Grundsätzlich ist für den Ausbau der neuen Erschließungsstraßen die aktuelle Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.

Verkehrsberuhigte Bereiche werden oft auf Wohnwegen mit einer Längenentwicklung von bis zu ca. 100 m und einer Verkehrsstärke von unter 150 Kfz/h vorgesehen. Tempo 30 Zonen werden oft in Wohnstraßen mit einer Länge von bis etwa 300 m und einer Verkehrsstärke von unter 400 Kfz/h geplant.

Im Gegensatz zu Tempo 30 Zonen gibt es in verkehrsberuhigten Bereichen keine Trennung zwischen Fahrbahn, Seitenstreifen und Gehweg, so dass die gesamte Straße allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung steht und eine gegenseitige Rücksichtnahme geboten ist.

Nachteile eines verkehrsberuhigten Bereiches entstehen nur dort, wo aufgrund ihrer Länge, Breite oder Straßenraumaufteilung ungeeignete Straßenzüge als verkehrsberuhigt ausgewiesen werden, da dort die Gefahr einer Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit besteht.

Die bisher vorgesehene Anbindung über einen Weg entlang der Straßenbahnlinie zum nördlich gelegenen Sportplatz an der Erftstraße kann nicht weiter verfolgt werden, da das Wegeflurstück dem Logistikunternehmen „Häfen und Güterverkehr Köln AG“ (HGK) gehört und dieses von einer zukünftigen Nutzung des Weges als Geh- und Radweg absieht. Auf Anfrage der Stadt Bornheim wurde durch die HGK schriftlich erläutert, dass das Wegeflurstück nicht zur Verfügung gestellt werden kann und außerdem eine Anpassung des Bahnübergangs nicht möglich ist. Die Hubertusstraße wird deshalb an der Einmündung zur Sebastianstraße in Verlängerung zum Wohngebiet ertüchtigt und als Fuß- und Radweg ausgebaut. Der Geltungsbereich wird daher um den Bereich der Hubertusstraße erweitert. Der weitere Anschluss dient dem Wohngebiet damit zum einen als Noterschließung zum anderen als Anbindung zum Sportplatz. Im Zusammenhang mit der bestehenden Querungshilfe an der Roisdorfer Straße wird damit eine direkte Verbindung zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen südlich der Roisdorfer Straße und zum Haltepunkt der Stadtbahnlinie 16 gewährleistet.

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

Neben dem vorliegenden Vorhaben wird nordwestlich des Plangebietes derzeit auch ein Bebauungsplan für den Golfplatz erarbeitet. Beide Flächen waren durch die Stilllegungen der Auskiesung weitestgehend sich selbst überlassen, so dass sich hier die Wechselkröte und Uferschwalbe als streng geschützte Arten ansiedelten. Im Rahmen bereits vorhandener Untersuchungen wurde die Uferschwalbe jedoch nicht mehr angetroffen, jedoch fanden vermutlich weitere seltene Tierarten ihren Lebensraum auf der ehemaligen Auskiesungsfläche der geplanten Wohnbaufläche. Dies wird im weiteren Verfahren durch die artenschutzrechtliche Untersuchung überprüft. Die nach vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten und Abstimmungen zwischen der Stadt Bornheim und dem Rhein-Sieg-Kreis formulierte Zielvorgabe von 200 adulte Tieren für den Erhalt der Wechselkröte in diesem Quadranten (östlich der A 555/nördlich der L 118), wird nach derzeitigem Planungsstand allein durch die auf den geplanten Golfplatz zur Verfügung gestellten Flächen problemlos erreicht. Im Falle einer Nichtrealisierung der Golfplatzplanung wird die Fa. AMAND ein geeignetes Konzept entwickeln müssen.

Die Kindergartenbedarfsplanung 2014 bis 2017 weist bereits jetzt eine Unterdeckung an Ü3-Kindergartenplätzen im Sozialraum Hersel-Uedorf-Widdig auf, die durch den voraussichtlichen Zuzug weiterer Familien mit Kindern erhöht wird. Die Kindergartenbedarfsplanung ist nach § 80 SGB VIII anzupassen.

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 bzw. auf der Fläche der Golfplatzanlage erfolgen.

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 He 31
- 2 Erläuterungsbericht („Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“)
- 3 Städtebaulicher Entwurf
- 4 Lageplan Plangebiet – Darstellung der Erschließung