

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.10.2016
Rat	27.10.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	740/2016-7
Stand	01.09.2016

Betreff Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, Anordnung einer Veränderungssperre

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den restlichen Teilbereich des Flurstückes 550 Gemarkung Hersel, Flur 8 zu erweitern,
2. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Teilbereich des Flurstückes 510 Gemarkung Hersel, Flur 8 entlang der Vorgebirgsstraße zu verkleinern,
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den vorliegenden zwei städtebaulichen Entwürfen Variante 1 und 2 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.
5. folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom _____ über die Anordnung einer Veränderungssperre in der Ortschaft Hersel (Bereich Bebauungsplan He 35)

Aufgrund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 495) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet in der Ortschaft Hersel hat der Rat der Stadt Bornheim am 10.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes He 35 und am 27.10.2016 eine Änderung des Planbereiches beschlossen.
Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Der von der Veränderungssperre betroffene Planbereich liegt zwischen Mertensgasse, Rheinstraße, Vorgebirgsstraße und Gartenstraße.

Auf die beiliegende Karte, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird verwiesen.

§ 3

1. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
- b) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen
- c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

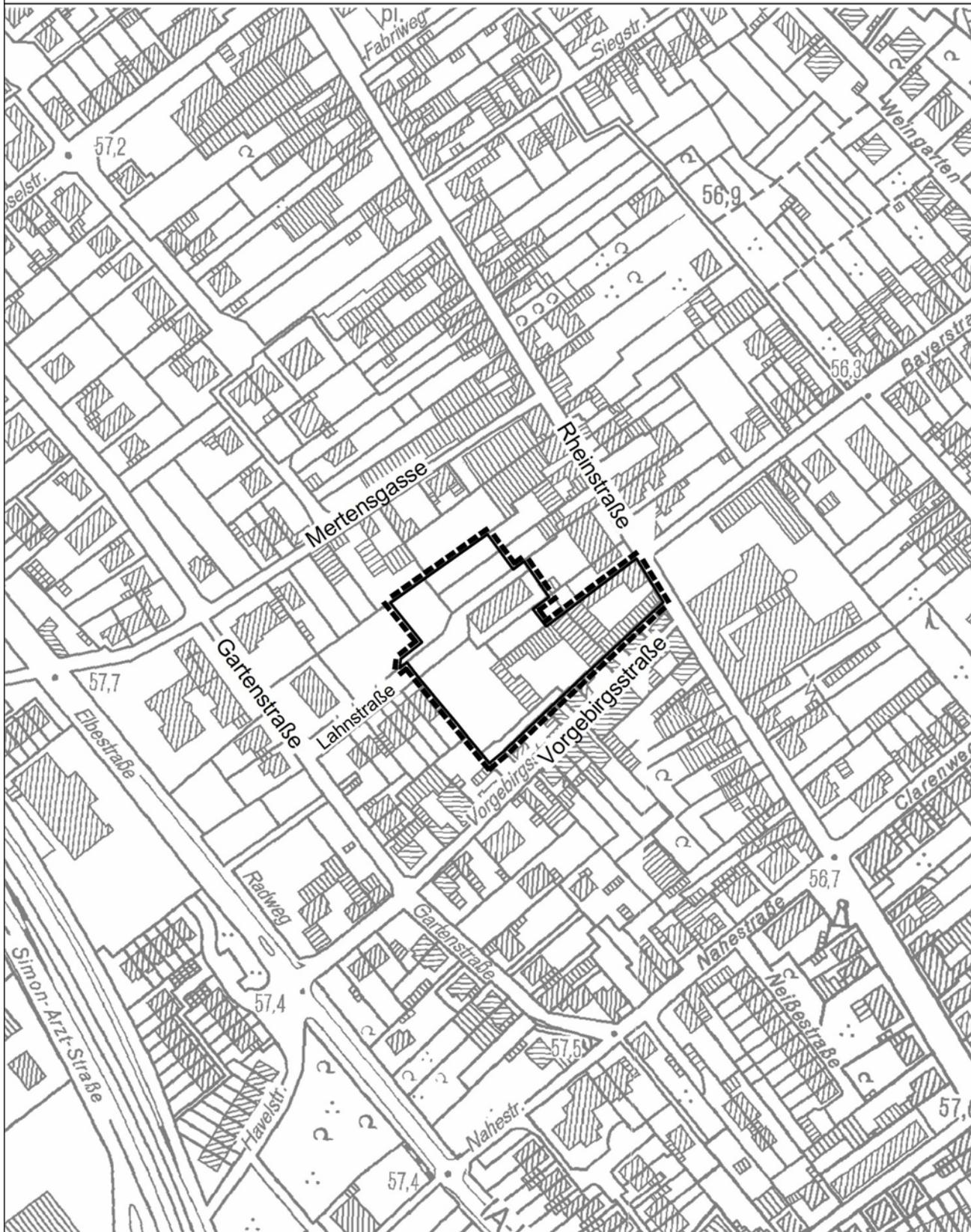
§ 4

1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

2. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes - spätestens nach Ablauf von zwei Jahren - außer Kraft.

Übersichtskarte zum Bebauungsplan He 35

in der Ortschaft Hersel



Sachverhalt

Am 10.09.2015 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans He 35 in der Ortschaft Hersel (s. Vorlage 471/2015-7).

Das ca. 6.400 m² 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 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.

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 und eine optimale Ausnutzung aller Flächen im Innenbereich nutzbar zu machen. Ebenfalls steigt die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau stetig, so dass auf einem Teilbereich sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden soll.

Zur optimalen Ausnutzung der Innenbereichsfläche ist auch die Planung einer geordneten Erschließung inklusiver Parkmöglichkeiten zwingend notwendig. 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 unter 4 Meter aufweist, ist nach RASt 06 nicht für die Erschließung der geplanten Bebauung geeignet. Aufgrund nicht abschließend geklärt Verfügbarkeit von Flächen im Plangebiet wurden zwei Gestaltungsoptionen erarbeitet, die sich in der Art der Erschließung, den Parkmöglichkeiten und sich daraus ergebenden Unterschieden voneinander abgrenzen.

Die Variante 1 sieht einen regelkonformen Wendebereich am Ende der Lahnstraße vor, der alle notwendigen Verkehre über die Lahnstraße sicherstellt und somit zu keinen zusätzlichen Belastungen auf der Vorgebirgsstraße führt. Dies war auch in dem für das Plangebiet bis 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan 205, der die Grundlage für bereits bestehende Gebäude im Plangebiet darstellt, festgesetzt. Der bereits vorhandene ruhende Verkehr wird verlagert und die neu benötigten Parkplätze des Mehrfamilienhauses sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

In Variante 2 hingegen wird auf eine Tiefgarage verzichtet und die Stellplätze an die nördliche Grundstücksgrenze verlagert, so dass ein größerer Teil der Fläche für den ruhenden Verkehr verloren.

Da sich in dem Plangebiet auch eine städtische Fläche befindet, welche wie alle anderen Grundstücke im Gebiet für den Eigentümer eine bestmögliche Nutzung ermöglichen soll, ist Voraussetzung für die weitere Realisierung beider Varianten die Veräußerung des städtischen Grundstücks zum angemessenen baulandorientierten Bodenwert an die jeweiligen Nachbarn. Wird dies von den Nachbarn nicht angenommen, muss eine andere Variante verfolgt werden, die eine eigenständig nutzbare Baufläche auf dem städtischen Grundstück vor-

sieht.

Die beiden unterschiedlichen Varianten werden in den allgemeinen Zielen und Zwecken in der Anlage noch näher erläutert.

Im Rahmen der Planung wurde das Plangebiet im Nordosten unwesentlich erweitert, indem anstatt nur ein Teil des Flurstücks 550, das gesamte Flurstück 550 aufgenommen wurde. Im Süden jedoch wurde das Grundstück an der Vorgebirgsstraße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dort bereits Baurecht gemäß §34 BauGB besteht und eine Erschließung lediglich über die Lahnstraße stattfinden soll.

Des Weiteren soll zur Sicherung des Planungszieles für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 35 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger nun die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zu den Planungen abzugeben.

Finanzielle Auswirkungen

1.000,- € zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und der Einwohnerversammlung sind im städtischen Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte
Allgemeine Ziele und Zwecke
Gestaltungsvarianten