

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.03.2017
Rat	30.03.2017

öffentlich

Vorlage Nr.	128/2017-7
Stand	22.02.2017

Betreff Bebauungsplan He 09 in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Aufstellungsbeschluss des erweiterten Bebauungsplans He 09 und 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 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes He 09 vom 29.05.1996 aufzuheben,
2. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 09 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen der Stadtbahnlinie 16, der L 300 und dem Knotenpunkt L 300 / L 118. Ziel ist es, gemischte Bauflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen auszuweisen.
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 umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und liegt im Bereich zwischen der Stadtbahnlinie 16 und der L300. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch den Knotenpunkt L 300 / L 118, östlich durch die L 300 (Elbestraße), südlich durch eine Bebauung und westlich durch die Stadtbahntrasse der Linie 16 begrenzt.

Die Stadt Bornheim ist seit Jahrzehnten bestrebt daran, das Bebauungsplangebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund wurden in den letzten Jahren mehrmals Eigentümergegespräche aufgenommen. Eine Entwicklung scheiterte bisher daran, dass nicht alle Eigentümer an einer Umnutzung tatsächlich interessiert waren. Im Auftrag des Landesministeriums wurden durch Flächenpool NRW erneut Eigentümergegespräche aufgenommen, sodass diese nun nach einem intensiven Beratungs- und Abstimmungsprozess an einer Neuordnung der Grundstücke teilnehmen möchten.

In der Prioritätenliste der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bornheim (s. Vorlage-Nr. 488/2014-7 oder 033/2017-7) ist grundsätzlich keine Priorität angegeben, da jedoch das Vorhaben des He 09 in das Programm von Flächenpool aufgenommen wurde und diese

neue Ergebnisse mit den Eigentümern im Plangebiet erzielen konnten, wird die Bearbeitung seitens der Verwaltung vorgezogen. Weiterer Grund der vorgezogenen Priorisierung ist, dass der gesamte Bereich um den Bahnhof in Hersel umgrenzt durch die Elbestraße, Roisdorfer Straße und Simon-Arzt-Straße derzeit einen erheblichen städtebaulichen Umbruch erfährt. Zum einen gibt es bereits konkrete Überlegung, den Knotenpunkt L 300 / L 118 um zu planen. Zum anderen soll der Busbahnhof in der Simon-Arzt-Straße neu geregelt werden. Außerdem beabsichtigt die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK), die Bahnsteige der Stadtbahnlinie 16 in Hersel, Widdig und Uedorf zu erhöhen. Das Plangebiet bedarf ebenfalls dringend einer Aufwertung bzw. Umnutzung. Mittels des vorliegenden Bebauungsplans sollen hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Für einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes besteht bereits ein Aufstellungsbeschluss vom 29.05.1996 mit derselben Namensbezeichnung (He 09). Die Umgrenzung dieses Bebauungsplans ist veraltet und wird für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren aufgehoben. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne He 211 und He 10 (vorhabenbezogen). Beide Bebauungspläne entsprechen nicht den heutigen Zielvorstellungen, sodass die jeweiligen Teilbereiche mittels des vorliegenden Bebauungsplans He 09 planungsrechtlich überplant werden.

Für das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich eine mischgebietstypische Nutzung vorgesehen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Bornheim hat Flächenpool NRW zwei Entwurfsvarianten erarbeitet. Der Grundgedanke beider Nutzungskonzepte ist es, durch eine Gebäudereihe entlang der Elbestraße eine deutliche Abgrenzung des Bahnhofgeländes von der Landesstraße zu schaffen. Die Gebäude könnten hierbei zu Wohnzwecken (z.B. studentisches Wohnen) bzw. von Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen oder zumindest im Untergeschoss gastronomisch genutzt werden. Je nach Variante sind zwei oder drei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Außerdem unterscheiden sich die beiden Alternativen hinsichtlich der Gebäudetiefe und der Tiefgaragen- bzw. oberirdischen Stellplatzmöglichkeiten

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt, weshalb es zu keinem wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft kommt. Im Rahmen einer Eingriffsbewertung erfolgt eine ökologische Beurteilung. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Sträucherstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eingehend ermittelt und im Umweltbericht erläutert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt Bornheim in der Beauftragung von Fachgutachten (Schallgutachten, Bodengutachten und Artenschutzgutachten mit Umweltbericht) Kosten. Die Erarbeitung der erforderlichen Bebauungsplanunterlagen kann hierbei jedoch in Eigenleistung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 1500 Euro. Die Kosten sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 01 Übersichtskarte
- 02 Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
- 03 Gestaltungsplan - Variante A
- 04 Gestaltungsplan - Variante B