



Stadt Bornheim

Bebauungsplan He 09

in der Ortschaft Hersel

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

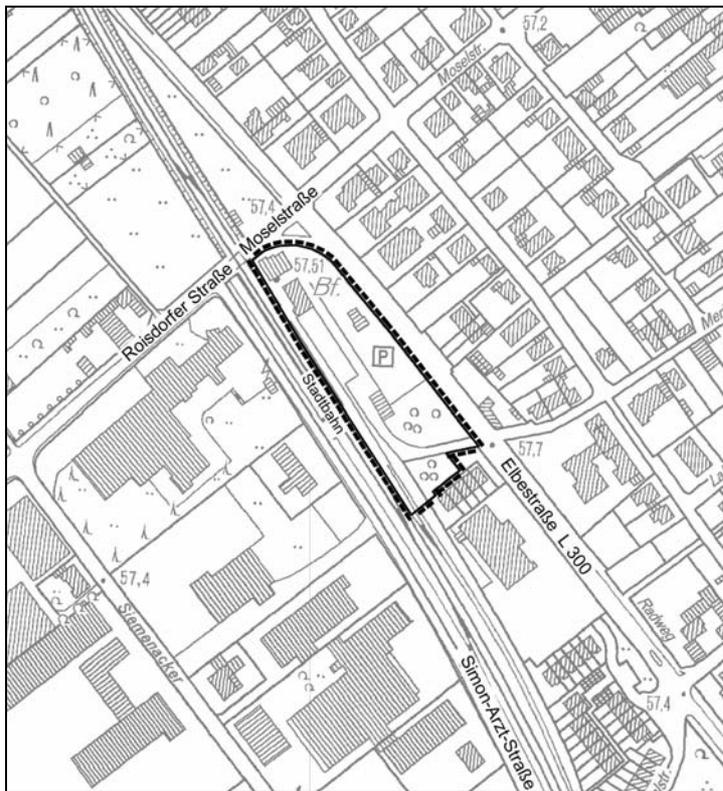
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 22.02.2017

1. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in dem Ortsteil Hersel im Bereich zwischen der Stadtbahnlinie 16 und L 300. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich an den Knotenpunkt L 300 / L 118, östlich an die L 300 (Elbestraße), südlich an eine Rheinhausbebauung mit Parkflächen und westlich an die Stadtbahntrasse der Linie 16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die genaue Lage des Gebietes sowie die Umgrenzung des Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



2. Planungsanlass

Insgesamt erfährt der gesamte Bereich um den Bahnhof in Hersel umgrenzt durch die Elbestraße, Roisdorfer Straße und Simon-Arzt-Straße einen erheblichen städtebaulichen Umbruch. Zum einen gibt es gegenwärtig konkrete Überlegungen, den Knotenpunkt L300 / L118 neu zu ordnen. Zum anderen besteht bereits ein Entwurf, der den Busbahnhof in der Simon-Arzt-Straße neu regeln soll. Zuletzt plant die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK), die Bahnsteige der Stadtbahnlinie 16 in Hersel, Widdig und Uedorf zu erhöhen. Das Bebauungsplangebiet bedarf ebenfalls dringend einer Aufwertung bzw. Neuregelung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht hierfür geschaffen werden.

Für einen Teil des vorliegenden Bebauungsplangebietes He 09 besteht ein Aufstellungsbeschluss vom 29.05.1996, sodass bereits seit Jahren eine Entwicklung für das Areal geplant ist. Diese scheiterte bisher jedoch daran, dass nicht alle Eigentümer an einer Umnutzung interessiert waren. Im Auftrag des Landesministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr wurden durch Flächenpool NRW erneut Gespräche mit den Eigentümern aufgenommen. Nach einem intensiven Beratungs- und Abstimmungsprozess möchten diese an einer Neuordnung der Grundstücke teilnehmen. Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen hierfür schaffen und dazu beitragen, den Bereich des Bahnhofsareals in Hersel neu zu ordnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich weitere Fachgutachten (z.B. Schallgutachten, Bodengutachten und Artenschutzgutachten mit Umweltbericht) erforderlich. Hierbei werden für die Stadt Kosten entstehen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Wie im vorherigen Kapitel erwähnt, wurde für einen großen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes bereits am 29.05.1996 ein Aufstellungsbeschluss mit derselben Namensbezeichnung (He 09) gefasst. Die Umgrenzung dieses Bebauungsplans ist veraltet und soll deshalb für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

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.

4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind die Flächen des Plangebietes zum einen als gemischte Baufläche und zum anderen als Bahnanlage dargestellt. Außerdem befindet sich der Bereich des Bebauungsplangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums (NVZ) Hersel. Der Bebauungsplan He 09 widerspricht nicht den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans und wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld ist zu beachten.

5. Städtebauliche Situation

Nördlich des Plangebietes verläuft die Moselstraße / Roisdorfer Straße (L 118), welche faktisch in das Nahversorgungszentrum mit einbezogen werden kann. Entlang der Roisdorfer Straße haben sich der Discounter Aldi, der Drogeriemarkt Rossmann, eine Bäckerfiliale, ein Sonnenstudio und der Bekleidungshändler Daniels angesiedelt. Südlich der Elbestraße (L 300) befindet sich der Discounter Lidl.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft die Stadtbahntrasse der Linie 16 mit einem Haltepunkt im Bereich des Bahnhofgeländes. Die Stadtbahnlinie 16 verkehrt zwischen den Städten Köln und Bonn im 20 - Minuten - Takt. Gegenüber der Stadtbahnhaltestelle an der Simon-Artz-Straße befindet sich der Busbahnhof Hersel mit den Haltepunkten der Buslinien 817, 818 und 604. Die Linien 817 und 818 erschließen das Bornheimer Stadtgebiet und verkehren jeweils im 60 - Minuten - Takt zwischen den Ortschaften Hersel und Brenig beziehungsweise Sechtem. Die Buslinie 604 vernetzt hingegen das Bonner Stadtgebiet mit Hersel und verkehrt im 20 - Minuten - Takt.

Hinter der Bahnlinie südwestlich des Plangebietes bestehen gewerbliche Bauflächen. Östlich des Plangebietes jenseits der Elbestraße grenzen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an die L 300 an.

Die bestehende Bebauung entlang der Elbestraße rückt südwestlich in Richtung des Plangebietes um mindestens 9 m, nordöstlich hingegen um ca. 15 - 20 m ab. Im Bereich der L 300 sind zumeist Einzel- bzw. Rheinhausbebauungen vorzufinden. Zwischen Elbestraße

und Gartenstraße befindet sich einer der Standorte der Lebenshilfe Bonn, welcher ein Begegnungszentrum für Jugendliche und Erwachsene darstellt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ein stillgelegtes Bahnhofs- und Tankstellengebäude sowie ein in Betrieb stehendes Technikgebäude zur Steuerung der Bahnübergangssteuerungsanlage (Büstra) der HGK (Häfen und Güterverkehr Köln). Außerdem existiert angrenzend an die Stadtbahntrasse ein Park and Ride (P+R) mit etwa 40 Stellplätzen. Südlich davon befindet sich ein Lagerschuppen. Zur L 300 (Elbestraße) werden einige Flächen durch einen Autohändler genutzt. Das stillgelegte Tankstellengebäude dient hierbei als Büroraum. Abschließend führt unterbrochen durch die Elbestraße die Mertensgasse in das Plangebiet.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Für das Bebauungsplangebiet ist 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. Hierbei wurden ausreichend private und öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Der Autohandel, das Bahnhofs- sowie Lagergebäude auf dem Gelände wird überplant. Das Gebäude für die Büstra der HGK muss dagegen erhalten bleiben und soll deshalb später im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gesichert werden. Die Parkflächen im Bereich des Park and Ride Platzes sind gegenwärtig nicht ausreichend ausgelastet, weshalb die Parkplatzsituation der öffentlichen Stellplätze auf dem Gelände für die zukünftige Planung neu geregelt und an den bestehenden Bedarf angepasst ist. Nach Auskunft der HGK ist die bezuschusste Zweckbindung des P+R seit 1987 abgelaufen.

Da die Pendler grundsätzlich vermehrt mit dem Fahrrad zum Haltepunkt gelangen, sollen mehr Fahrradstellplätze im Bereich des Zugangs zum Bahnhofsgelände geschaffen werden. Die bisher nur provisorisch ausgebaute Mertensgasse soll verbreitert und mit einer Wendemöglichkeit versehen werden. Eine Zufahrt ins Plangebiet über den Knotenpunkt an der L 118 soll weiterhin nicht gegeben sein und durch bestimmte Maßnahmen (z.B. Poller, Bäumen) verhindert werden. Weiteres Ziel ist es, einen sinnvollen und barrierefreien Zugang zum Bahnsteig zu schaffen, da die HGK dessen Erhöhung plant.

Die Ver- und Entsorgung soll an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Die Wendeanlage soll soweit ausgebaut werden, dass das Wenden für Müllfahrzeuge möglich wird.

7. Natur- und Landschaft

Da das Gebiet größtenteils versiegelt ist, kommt es durch die Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes He 09 zu keinen wesentlichen Eingriffen in die Natur und Landschaft. Im Rahmen einer Eingriffsbewertung erfolgt eine ökologische Beurteilung. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Sträucherstrukturen werden erfasst und bewertet und die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

8. Umweltbelange

Nachfolgend erfolgt eine Zusammenstellung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eingehend ermittelt und im Umweltbericht erläutert.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den beiden Landesstraßen (L 300 und L 118) und der Stadtbahntrasse ist im weiteren Verfahren geplant, die Lärmemissionen hinsichtlich des Bauvorhabens (PKW Verkehr und Anlieferungsverkehre) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen und in die Abwägung einzubeziehen.

Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet gemäß des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalens. Durch das Biotopkataster der LANUV 1 erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind auch nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls (nach der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV) Biotopkataster Nordrhein-Westfalen) nicht vor.

Eine weitergehende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Flächen sind bereits zum größten Teil bebaut und liegen deshalb auch in keinem Landschaftsschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch das Vorhaben wird nicht gesehen.

Schutzgut Boden

Der Boden wird durch die Neuordnung nicht oder nur geringfügig mehr versiegelt. Die ggfls. zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 78 – 82 Altlastenverdachtsflächen gemäß Nr. 52081082-0, die im Rahmen des Bebauungsplans gutachterlich untersucht werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten. Durch das Vorhaben wird eine Gefährdung des Schutzguts nicht erwartet.

Schutzgut Klima und Luft

Da das Gebiet bereits im Wesentlichen baulich genutzt wird, wird sich auch mit der Umnutzung und Erweiterung das Klima zukünftig nicht verändern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden und können somit nicht beeinträchtigt werden.

Bornheim, Februar 17