

Ausschuss für Stadtentwicklung	06.06.2018
Rat	07.06.2018

**öffentlich**

Vorlage Nr.	313/2018-7
Stand	14.05.2018

**Betreff Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss****Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

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

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt,

1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der geänderten Erschließungssituation geringfügig zu verändern,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 16 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 13.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 16 beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 16 befindet sich in der Ortschaft Merten und umfasst die Innenbereichsfläche zwischen den Bebauungen an der Offenbachstraße, der Beethovenstraße, der Bonn-Brühler-Straße (L 183) sowie dem Mühlenbach.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur im Bereich des Mühlenbaches wurde zum Schutz des Baches eine Grünfläche dargestellt, welche den Abstand einer Bebauung zum Bach gewährleisten soll. Es ist geplant, den Mühlenbach im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu renaturieren.

Es besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Bornheim. Aufgrund dessen und einem hohen Interesse der überwiegenden Mehrheit der Grundstückseigentümer im Plangebiet an einer entsprechenden Entwicklung ihrer privaten Grundstücksflächen, sollen mit der anstehenden Planung in diesem Bereich zukünftig weitere Wohnbauflächen als Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten geschaffen werden.

Bei dem am 22.10.2014 gefassten kommunalpolitischen Beschluss zu den Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet von Bornheim, gehört dieses Plangebiet zu den vorrangig und kurzfristig zu entwickelnden Flächen.

In der Ratssitzung am 04.02.2015 wurde der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 16 in der Ortschaft Merten mit den drei städtebaulichen Entwürfen Variante A bis Variante C gefasst. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung einer Einwohnerversammlung beschlossen.

Die drei Vorentwürfe haben in der Zeit vom 26.02.2015 bis einschließlich 25.03.2015 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen. Innerhalb dieses Zeitraumes fand am 12.03.2015 in Merten in der Aula der Franziskusschule eine Einwohnerversammlung statt.

In der Ratssitzung am 19.05.2016 wurde ein Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Weiterhin wurde nach der Vorstellung des Verkehrsgutachtens, in dem nachgewiesen wurde, dass auch eine Vollarbindung an die Beethovenstraße verkehrstechnisch lösbar und nur zu einer geringfügigen Mehrbelastung führt, eine Änderung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes beschlossen.

Durch den städtischen Ankauf eines Grundstückes in der Beethovenstraße und den privaten Ankauf eines weiteren Grundstückes in der Offenbachstraße wird die Erschließung des Gebietes nun über jeweils eine Vollarbindung von der Beethovenstraße und der Offenbachstraße erfolgen.

Die veränderte Erschließungssituation und die am 19.05.2016 vom Rat beschlossene eigenständige Planung des Ausbaus der Offenbachstraße führen zu einer Veränderung der Plangebietsabgrenzung. Das Plangebiet umfasst nun eine Fläche von insgesamt 7,16 ha.

Die Entwurfsgrundlage musste durch die Änderungen in der ursprünglich geplanten Erschließung des Plangebietes noch einmal grundlegend verändert werden. Daher ist neben dem Rechtsplan auch ein neuer städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden.

Die Haupteerschließung erfolgte von der Offenbachstraße bis zur Beethovenstraße als Tempo-30-Zone und als Grundprinzip in einem Ausbauquerschnitt von 5,50 m Straßenbreite und jeweils 2,50 m Gehwegbreite. Des Weiteren beinhaltet der Entwurf drei hiervon abzweigende Erschließungsschleifen in unterschiedlicher Länge. Diese Erschließungsschleifen sollen jeweils als verkehrsberuhigte Bereiche mit einem Querschnitt von 7,0 m ausgebaut werden.

Neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern werden im Bereich der inneren Haupteerschließungsstraße auch sechs Mehrfamilienhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen variieren bei den Doppelhäusern (min. 300 m<sup>2</sup>) und Einzelhäusern (min. 400 m<sup>2</sup>). Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird die Errichtung von Tiefgaragen durch entsprechende Festsetzungen gefördert.

Insgesamt können bei der derzeitigen Planung ca. 150 Wohneinheiten realisiert werden. Die Einfamilienhäuser sollen zwei Vollgeschosse mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss erhalten. Die Mehrfamilienhäuser sollen in einer dreigeschossigen Bauweise errichtet werden.

Der Bereich rund um den Mühlenbach wird von Bebauung freigehalten und soll als naturnahe Grün- und Freifläche zur Naherholung realisiert werden. Darüber hinaus werden hier Retentionsflächen und ein Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> geplant.

Weiterhin ist im Plangebiet durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Möglichkeit für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen worden. Auf der hierfür festgesetzten Fläche mit ca. 2.700 m<sup>2</sup> ist die Realisierung einer fünfgruppigen KITA möglich.

Aufgrund der möglichen Hochwassergefährdung durch den Mühlenbach wurde eine Überflutungsbetrachtung erforderlich. Die Ergebnisse dieser Überflutungsbetrachtung wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nach dem Ergebnis der Entwässerungsstudie wird eine Entwässerung mit einer Rückhaltung

des Regenwassers und einer gedrosselten Einleitung in den Mühlenbach umgesetzt. Nach Vorgaben der Studie und bedingt durch einen Geländetiefpunkt im nördlichen Plangebiet, ist ein geschlossenes unterirdisches Becken als Regenrückhaltebecken geplant.

Die Entwässerungsstudie wurde erweitert um eine Planung zur Renaturierung des Mühlenbachs, die zugleich eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft werden soll.

Aufgrund der gegenüber den Vorentwürfen aus der Phase der frühzeitigen Beteiligung leicht erhöhten Anzahl an Wohneinheiten im städtebaulichen Entwurf, ist das Verkehrsgutachten noch einmal angepasst worden. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass das geplante Wohngebiet gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden kann und es nur zu geringen Auswirkungen im übrigen Netz der direkt anschließenden Straßen kommt. Für den Knoten L 183 / Lortzingstraße wird eine Lichtsignalanlage die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit deutlich erhöhen. Alle vorhandenen Rückstauräume im Bereich der Knoten und Kreisel sind ausreichend.

Das auf Basis des Verkehrsgutachtens erstellte Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nur an der Randbebauung zur L 183, Beethovenstraße und Offenbachstraße erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen III und IV erforderlich ist.

Im Juni/ Juli 2017 wurden archäologische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden in vier Bereichen Befunde mit archäologischer Relevanz freigelegt. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurden Teilbereichen sowohl der Ausbruchgraben wie auch der Leitungsgraben der römischen Eifelwasserleitung freigelegt. Es wurden Fragmente nachgewiesen, aber keine unmittelbar am Ort erhaltene Struktur. Im westlichen Teil des Plangebietes wurden die Reste einer Siedlung der Linienbandkeramischen Kultur, einschl. der Überreste eines linienbandkeramischen Hauses freigelegt. Da Häuser dieser Zeitstellung jedoch nur selten einzeln auftreten, kann innerhalb des Plangebietes mit weiteren derartigen Strukturen gerechnet werden.

Aufgrund dieser Nachweise sind im Vorfeld von Baumaßnahmen weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen notwendig, um die Nachweise wissenschaftlich zu sichern. Sowohl bei den Erschließungsmaßnahmen, als auch bei den privaten Baumaßnahmen ist demnach eine archäologische Begleitung erforderlich. Eine bauliche Nutzung bleibt dessen ungeachtet möglich.

Im Zuge der Vorbereitung der Offenlage ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind in Planung eingeflossen.

Der durch die Planung verursachte Eingriff soll durch die geplante Renaturierung des Mühlenbaches überwiegend im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verbleibt noch ein Verlust von ca. 7.000 Biotopwertpunkten, der als externe Maßnahme ausgeglichen wird.

Nach der Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB können Verfahren nach diesem Gesetz (abweichend von § 233 Abs. 1 Satz 1), die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Da dies in vorliegendem Verfahren zutrifft, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Zur Bodenordnung ist beabsichtigt eine Baulandumlegung durchzuführen. Mit der Vorbereitung soll bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Me 16 soll nun für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

1500,- € für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfes

### **Anlagen zum Sachverhalt**

01. Übersichtskarte
02. Entwurf Bebauungsplan
03. Gestaltungsplan
04. textliche Festsetzungen
05. Begründung
06. (nicht drucken) Verkehrsuntersuchung
07. (nicht drucken) Schalltechnische Untersuchung
08. (nicht drucken) Archäologische Untersuchung
09. (nicht drucken) Überflutungsbetrachtung zum Me 16 – Entwässerungsstudie
10. (nicht drucken) Überflutungsbetrachtung - Anlagen
11. (nicht drucken) Gewässerplanung am Mühlenbach - Vorplanung