

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.10.2018
Rat	11.10.2018

öffentlich

Vorlage Nr.	557/2018-7
Stand	29.08.2018

Betreff Bebauungsplan He 31 in der Ortschaft Hersel; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB; Offenlagebeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

1. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes He 31 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt**Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

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.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um eine zum Teil wiederverfüllte Auskiesungsflächen. 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 weitere wiederverfüllte Auskiesungsflächen an.

Der erweiterte räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von circa 7,41 ha.

Die AMAND GmbH & Co. Bornheim-Hersel KG beabsichtigt die Flächen zu entwickeln und hat einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet (siehe Anlage 3).

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 sechs Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu zehn Wohneinheiten vor. Die restliche Bebauung ist überwiegend durch ca. 112 Doppel-, Reihen- und Einzelhäuser geprägt. Der Entwurf beinhaltet damit insgesamt ca. 172 Wohneinheiten.

In den entlang der Stadtbahnlinie geplanten Mehrfamilienhäusern sollen die Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Geplant sind je Eingangsbereich 10 Wohnungen und damit insgesamt 40 Wohneinheiten im Plangebiet. Im He 31 können demnach rund 23 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau angeboten werden.

Der Spielplatz im nördlichen Bereich des Wohngebietes am Übergang zur Grünfläche umfasst eine Fläche von ca. 690 m².

Verkehr

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 weiteren Straßen ab und werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischungsprinzip festgesetzt.

Im Rahmen der Straßenplanung im Plangebiet He 31 wird für je 3-4 Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherparkplatz vorgesehen. Im Entwurf sind derzeit rund 48 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.

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 wurde 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.

Die Verkehrsauswirkungen des Vorhabens wurden zusammen mit den Auswirkungen des

südlich geplanten Gewerbegebietes im Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan He 28 untersucht.

Artenschutz

Das Plangebiet sowie die nördlich/nordwestlich angrenzende Fläche waren durch die Stilllegungen der Auskiesung weitestgehend sich selbst überlassen. Dies wurde im weiteren Verfahren durch die Artenschutzprüfung II (ASP II) untersucht, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Die Feldlerche, der Feldschwirl und das Schwarzkehlchen wurden als Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen, die Bekassine und der Waldwasserläufer als Rastvögel. Ein Vorkommen von Wechsel- bzw. Kreuzkröte konnte nicht festgestellt werden, da vermutlich keine geeigneten Lebensräume für diese Tierart mehr vorhanden sind. Auch die Zauneidechse als planungsrelevante Reptilienart konnte ausschließlich am Rande des Plangebiets ermittelt werden. Da aktuell keine planungsrelevanten Amphibien und Reptilienarten im Plangebiet nachgewiesen werden konnten, kann davon ausgegangen werden, dass aktuell potentielle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Nicht ausgeschlossen werden können potentielle Überwinterungsquartiere der Wechselkröte.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop GB-5208-0027 (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 42 LNatSchG), bei dem es sich um ein naturnahes, ca. 0,74 ha großes, stehendes Kleingewässer mit Flachufern und Röhrichtsaum handelt. Der südliche Teil des Biotops wird durch das Vorhaben überplant. Hierfür wird im Norden des Bebauungsplans He 31 eine ca. 4.800 m² große Ausgleichsfläche angelegt, die der Kompensation des Verlustes von Teilen der Biotopkatasterfläche durch den geplanten Bebauungsplan dienen soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um diese Fläche erweitert.

Kindergartenbedarfsplanung

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. Im Plangebiet ist eine Fläche für eine bis zu 6-gruppige Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Diese dient zu einem Teil zur Deckung des Bedarfes des Neubaugebietes sowie zur Deckung des gewachsenen Bedarfes der Bestandsbebauung in der Ortslage Hersel.

Bisheriges Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren gem. § 2 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine Eingriffsbewertung wurden daher erstellt. Der Ausgleich soll vorwiegend innerhalb der 20 m breiten Grünfläche sowie auf externen Flächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in Bornheim und Swisttal erfolgen.

Der Rat der Stadt Bornheim beschloss parallel zum Aufstellungsbeschluss die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes. Im Zuge der sich daran anschließenden Planung wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.02.2016 bis 16.03.2016 durchgeführt wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand am 09.03.2016 eine Einwohnerversammlung statt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurden folgende Änderungen in dem fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf übernommen:

- Im Eingangsbereich wurden im südlichen Bereich 14 Reihenhäuser zugunsten der

- Kindertagesstätte herausgenommen.
- Im Bereich der Abzweigung zur Hubertusstraße wurden die Grundrisse auf Basis von architektonischen Entwürfen angepasst.
 - Im Bereich der Bahntrasse wurden die Atelierhäuser herausgenommen und durch Mehrfamilienhäuser bedarfsgerecht ersetzt. Darüber hinaus wurden die zunächst geplanten vier Mehrfamilienhäuser zu zwei Gebäuden mit je zwei getrennten Eingängen zusammengefasst. Damit kann auch eine bessere Abschirmung zur Stadtbahntrasse erreicht werden.
 - Die Wendeanlagen wurden nach Abstimmung bedarfsgerecht verkleinert.
 - Im südöstlichen Bereich wurde die Stellplatzanlage nach Osten verschoben um die zukünftige Entwässerung über das Flurstück 468 zur Roisdorfer Straße zu ermöglichen.
 - Im nördlichen Bereich wurde eine Fläche von 4.800 m² ergänzt und in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Verlagerung eines Biotopes zu sichern. Durch den Ankauf von Grundstücken kann die Verlagerung der Biotopfläche gewährleistet werden.

Finanzielle Auswirkungen

1.500 Euro für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfes.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte He 31
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Gestaltungsplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Frühzeitige Beteiligung
7. Stellungnahmen Öffentlichkeit
8. Stellungnahmen TöB
9. (nicht drucken) Baugrunduntersuchung
10. (nicht drucken) Artenschutzprüfung
11. (nicht drucken) Kompensationsplanung der Biotopkatasterfläche GB-5208-0027
12. (nicht drucken) Verkehrsuntersuchung
13. (nicht drucken) Schalltechnische Untersuchung
14. (nicht drucken) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
15. (nicht drucken) Ausgleichsflächenkonzept Stiftung Rheinische Kulturlandschaft