

Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2019
Rat	05.12.2019

öffentlich

Vorlage Nr.	718/2019-7
Stand	31.10.2019

Betreff Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel, Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, 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 um das im Norden liegende Grundstück an der Rheinstraße zu verkleinern,
2. 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,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes He 35 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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. 5.520 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 dreigeschossigen Gebäude mit Satteldach und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Die Nachbarschaft wird überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung, alte Hofanlagen und vereinzelt Mehrfamilienhäusern 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 an die

städtebaulichen Erfordernisse angepasste Ausnutzung aller Flächen im Innenbereich zu erreichen.

Zur Ausnutzung der Innenbereichsfläche ist auch die Planung einer geordneten Erschließung inklusive ausreichend Parkmöglichkeiten zwingend notwendig. Die Erschließung des Plangebietes soll über die Lahnstraße erfolgen und im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit einer Wendeanlage 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. Ebenfalls wird durch die geplante Erschließung eine verkehrliche Anbindung der im nördlichen Bereich liegenden Grundstücke möglich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab es die Möglichkeit zu zwei Gestaltungsvarianten Stellungnahmen abzugeben. Diese unterschieden sich hauptsächlich durch der Anordnung des ruhenden Verkehrs. Insgesamt sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 8 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und 21 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Inhaltlich bezogen sich die Stellungnahmen von der Öffentlichkeit überwiegend auf Bedenken zu dem Baufenster für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet. Jedoch besteht gerade für gut gelegene Innenbereichsflächen mit kurzen Wege zu Infrastruktureinrichtungen ein hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen.

Mittlerweile gibt es auch einen neuen Investor, die ETI Eitzbach und Berglar Immobilien GmbH & Co. KG, welcher sehr an der Entwicklung des östlichen Grünstückes interessiert ist und dort gerne zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Mehrgenerationenkonzept mit der Bezeichnung „Rheingärten – Lebensraum für Familien und Senioren“ in Bornheim-Hersel (vgl. Anlage 9) erbauen möchte. Dabei sind pro Mehrfamilienhaus je ca. 10 Wohneinheiten geplant. Diese Wohneinheiten sollen unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen und somit auch dem unterschiedlichen Nachfragedruck nach Wohnungen gerecht werden. Dabei legt der Investor Wert auf qualitativ hochwertige Wohnungen, welche teilweise auch barrierefrei ausgestaltet werden soll. In den Gebäuden und auch außerhalb sind gemeinschaftliche Flächen geplant, so dass ein Miteinander der Bewohner entsteht. Insgesamt findet durch die Planung eine an die städtebaulichen Erfordernisse angepasste Ausnutzung des großen Grundstückes statt.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine städtische Fläche, welche zu den aktuellen Bodenrichtwerten veräußert werden soll. Der Investor hat auf jeden Fall Interesse an dieser Fläche und hat diese bereits in seinem Konzept mitaufgenommen. Es ist jedoch noch nicht abschließend geklärt, ob die gesamte Fläche an den Investor veräußert wird oder ein Teil an den angrenzenden Eigentümer des Hauses Lahnstraße 14-16.

Die Planung des He 35 ist eine typische Innenbereichsplanung. Aus diesem Grund wurde eine Aufstellung des Bebauungsplans nach §13a BauGB beschlossen und somit kann auf eine Umweltprüfung und eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden. Unabhängig von der rechtlichen Verpflichtung wurde trotzdem eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Um den Eingriff teilweise auszugleichen, werden im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB) Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen festgesetzt.

Im Rahmen der Planung des Rechtsplan für die Offenlage wurde entschieden, dass Plangebiet um die Hofanlage an der Rheinstraße zu verkleinern, da dort bereits durch genehmigte Bautätigkeiten eine Entwicklung stattgefunden hat und somit keine Notwendigkeit besteht, das Grundstück im Plangebiet zu belassen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sollen die Bürger und die Träger öffentlicher Belange nun die Möglichkeit bekommen, erneut

Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtkarte
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
8. Protokoll Einwohnerversammlung
9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (nicht abgedruckt)
10. Entwurfskonzept Mehrfamilienhäuser ETI
11. Ansichten Mehrfamilienhäuser ETI