

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.03.2020
Rat	12.03.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	125/2020-7
Stand	26.02.2020

Betreff **Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten; Verkleinerung des Plangebietes; Ergebnis der Offenlage; Beschluss zur erneuten Offenlage**

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 geringfügig zu verkleinern,
2. zu den Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Me 16 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 16 einschließlich der vorliegenden geänderten textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden geänderten Begründung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4a (3) BauGB für die Dauer von vier Wochen erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können innerhalb dieser Frist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Sachverhalt

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 16 hat eine Größe von ca. 7 ha. Es 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. Erschlossen wird das Baugebiet durch eine Anbindung an die Beethovenstraße und die Offenbachstraße.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 07.06.2018 die Offenlage des Bebauungsplanes Me 16 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB fand im Zeitraum vom 06.09.2018 bis einschl. 05.10.2018 statt.

Es gingen 13 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Von der Öffentlichkeit wurden 16 Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und eine Abwägung hierzu erarbeitet,

die ebenfalls als Anlage beigefügt wurde.

Für das Baugebiet wird eine Baulandumlegung erforderlich, die bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnen wurde. Zu Beginn des Umlegungsverfahrens wurde im Zeitraum vom 24.09.2018 bis 31.10.2018 eine Anhörung zur Umlegung durchgeführt.

Aufgrund der in beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen müssen Änderungen in der Planung vorgenommen werden, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfordern. Der Rat der Stadt Bornheim hatte die Verwaltung mit Beschluss vom 11.07.2019 beauftragt, eine erneute Offenlage vorzubereiten.

Folgende Änderungen sind in der Planung vorgenommen worden:

- Die Plangebietsgrenze ist noch einmal geringfügig verkleinert worden. Zum einen sind die Flurstücke (280, 281, 589 u. 590) des Grundstücks Bonn-Brühler-Straße 17 aus dem Plangebiet herausgenommen worden. Für die Erschließung des Plangebietes wird das Grundstück nicht mehr benötigt. Die Pflege und Wartung des über dieses Grundstück verlaufenden verrohrten Mühlenbaches ist über andere gesetzliche Vorgaben gesichert, so dass das in Entwurf des Bebauungsplans ursprünglich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich wird. Eine Einbeziehung des Grundstücks in das Umlegungsverfahren ist daher nicht mehr erforderlich und wird überdies vom Grundstückseigentümer abgelehnt. Bauliche Vorhaben für dieses Grundstück werden zukünftig, wie vor Aufstellung des B-Planes, nach § 34 BauGB beurteilt. Zum anderen haben sich durch die im Rahmen der Umlegung durchgeführte Vermessung im Bereich des Mühlenbachs Korrekturen der Grundstücksflächen ergeben.
- Herausnahme eines Teilbereiches des Flurstücks Nr. 10, Beethovenstraße 21.
- Zu Beginn der Umlegung ist die Fläche für das Grundstück der Kindertagesstätte von 2.700 m² auf ca. 2.200 m² reduziert worden. Die neu geplante Flächengröße liegt nach den Empfehlungen des LVR zum Bau von Kitas im mittleren Bereich. Auf der restlichen Fläche von ca. 500 m² ist ein neues Baufeld ausgewiesen worden, auf dem ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus errichtet werden kann.
- Die drei Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich der Planstraße A sind aufgrund von Bedenken der angrenzenden Anwohner ins Innere des Plangebietes verschoben worden. Eins befindet sich nun im westlichen Bereich der Planstraße A im Zusammenhang mit den beiden dort schon geplanten Mehrfamilienhäusern, die anderen beiden werden im nördlichen Teil der Planstraße D errichtet werden.
- Die Privatstraßen sind in öffentliche Straßen umgewandelt worden, da die zukünftigen Eigentümer doppelt an den Erschließungskosten, zum einen für die Privatstraßen, zum anderen für die öffentlichen Straßen, beteiligt werden müssten.
- Verkleinerung des öffentlichen Spielplatzes von 1.500 m² auf 1.300 m². Diese Fläche ist weiterhin ausreichend für einen Mehrgenerationen-Spielplatz.
- Aufgrund der Stellungnahme der Rheinische NETZ Gesellschaft ist ein Standort für eine Trafostation eingeplant worden. Weiterhin ist ein Standort für Wertstoffcontainer eingeplant worden.
- Das Baufeld Beethovenstraße 13 wurde maßvoll vergrößert, um dem Eigentümer neben der Bestandssicherung auch die Option für mögliche Erweiterungen offen zu halten. Weiterhin wurde aufgrund seiner Lage an der Beethovenstraße nur für diese Wohnbaufläche (WA 6) die zuvor ausgeschlossene, nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

ausnahmsweise zulässige Nutzung von Anlagen für Verwaltungen sowie eine Einzelhandelsnutzung zugelassen.

- Aufteilung der Wohnbauflächen in WA 1 – WA 8 (statt vorher WA 1 – WA 6)

Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

- Anpassung der maximalen Gebäudehöhen aufgrund der Novellierung der BauO NRW (Wegfall des Begriffs: Staffelgeschoss).
- Herausnahme des Ausschlusses der gemäß § 4 Abs. 3 BauGB im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe.
- Ergänzung der Mindestgrößen für Mehrfamilienhäuser (bislang nur im Rechtsplan) sowie Anpassung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern analog der Festlegung im Arbeitskreis Städtebau
- Wegfall des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechtes aufgrund Verkleinerung Plangebiet
- Konkretisierung der Festsetzung zum Hochwasserschutz.
- Die Eingriffsbilanzierung ist aufgrund der geänderten/ verkleinerten Plangebietsgröße überarbeitet worden.
- Die Zuordnungsfestsetzung für den Eingriff-Ausgleich für die externe Kompensation wurde konkretisiert (Benennung der in Anspruch genommenen Grundstücksflächen) und aufgrund der überarbeiteten Eingriffsbilanzierung angepasst.
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung mit bedingender Wirkung (Denkmalschutz)
- Die textliche Festsetzung zu den Vorgärten ist redaktionell überarbeitet und mit dem Zusatz ergänzt worden, dass ausnahmsweise im Vorgarten ein zweiter Stellplatz errichtet werden kann, wenn ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten realisiert wird.

Weiterhin sind redaktionelle Änderungen bei den Hinweisen zur wasserrechtlichen Erlaubnis, dem Artenschutz, dem Leitungsschutz und der Solarnutzung vorgenommen worden.

Die Begründung ist entsprechend der aufgeführten Änderungen angepasst worden. Alle Änderungen bzw. Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet worden (Ergänzung = gelb unterlegt, Wegfall = durchgestrichen).

Für die Ratssitzung des 11.07.2019 wurde bereits ein aktualisiertes Verkehrsgutachten vorgelegt (Stand Mai 2019). Dies Gutachten wurde für die erneute Offenlage noch einmal angepasst. Neben der 5-gruppigen Kita sowie der inzwischen wieder geöffneten Schulstraße am Knotenpunkt Schubertstraße (K33)/ Offenbachstraße ist auch die inzwischen begonnene Planung zum Neubaugebiet Me 18 an der Händelstraße incl. des geplanten Schulstandortes in die Untersuchung mit eingeflossen.

Die Grundaussagen des Gutachtens bleiben jedoch unverändert. Das geplante Baugebiet Me 16 ist nicht verantwortlich für die hohe Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes. Durch die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Analysefall und den Prognosefall sowohl mit, als auch ohne den B-Plan Me 16 wird deutlich, dass die Probleme bereits jetzt bestehen (z.B. erreicht der Linksabbieger aus der Beethovenstraße schon heute nur mangelhafte Verkehrsqualität). Ursächlich für die Erhöhung des Verkehrs bis 2030 ist im Wesentlichen die Zunahme des regionalen Verkehrs, der die Landes- und Kreisstraßen der Region zusätzlich

belastet.

Die Erhöhung der Verkehrsmengen durch den Me 16 auf den anbindenden Straßen ist demgegenüber zu vernachlässigen. Lt. Prognose wird die Verkehrsbelastung der L 183 im Jahr 2030 bei über 16.000 Kfz/Tag liegen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Me 16 erhöht sich die Belastung um 200-300 Pkw/ Tag. Gleiches lässt sich für die Beethovenstraße und die Offenbachstraße feststellen.

Dringender Handlungsbedarf am Knotenpunkten L 183/ Beethovenstraße/ Lortzingstraße (Lichtsignalanlage und Knotenausbau) sowie der Bedarf zur Verbesserung an den Knotenpunkten L 183/ K33/ Schubertstraße und Schubertstraße (K33)/ Offenbachstraße/ Schulstraße bestehen daher bereits in der aktuellen Situation.

Die Planung soll nun erneut offengelegt werden. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann die Dauer einer erneuten Offenlage angemessen verkürzt werden, hierfür würden zwei Wochen ausreichen. Da die erneute Offenlage voraussichtlich über die Schulferien erfolgen wird, soll der Offenlagezeitraum angemessen auf vier Wochen verlängert werden.

Stellungnahmen können innerhalb dieser Frist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Voraussichtlich 1500,- € für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfes. Diese Kosten sind im aktuellen Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Abwägung der Stadt Bornheim
3. Entwurf Rechtsplan
4. städtebaulicher Entwurf
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Stellungnahmen der Bürger
8. Stellungnahmen der TÖB
9. (nicht abgedruckt) aktualisierte Verkehrsuntersuchung