

Ausschuss für Stadtentwicklung	10.06.2020
Rat	25.06.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	364/2020-7
Stand	13.05.2020

Betreff **Bebauungsplan He 35, Beschluss über Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag, 3. Berichtigung Flächennutzungsplan**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

1. Der Rat beschließt,
 - 1.1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes He 35 in der Ortschaft Hersel die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
 - 1.2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes He 35 in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung,
 - 1.3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel einschließlich der vorliegenden Anlagen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Hersel bekannt zu machen.

Sachverhalt

Am 10.09.2015 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans He 35 gemäß § 13a BauGB 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 Stadtbahnlinie 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 Erreichbar-

keit 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes He 35 soll die Möglichkeit geschaffen werden 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 war auch die Planung einer geordneten Erschließung inklusive ausreichender Parkmöglichkeiten zwingend notwendig. Die Erschließung des Plangebietes soll über die Lahnstraße erfolgen und 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.

Die Planung des He 35 ist eine typische Innenbereichsplanung. Aus diesem Grund wurde eine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen und somit konnte 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.

Am 25.10.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen (s. Vorlage 740/2016-7). Diese fand in der Zeit vom 26.01.2017 - 22.02.2017 statt. Eine Einwohnerversammlung wurde am 09.02.2017 durchgeführt.

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 und dem damit verbundenen neuen Kfz-Verkehr. Jedoch besteht gerade für gut gelegene Innenbereichsflächen mit kurzen Wegen zu Infrastruktureinrichtungen ein hoher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen, so dass das Konzept der Mischung von Mehrfamilienhäusern und Einzel-/ Doppelhäusern in Vorbereitung der Offenlage weiterverfolgt wurde. Die Lahnstraße wird nach dem geplanten Ausbau der Wendeanlage auch für den erwarteten Mehrverkehr ausreichend dimensioniert sein.

Im Laufe der Vorbereitungen zur Offenlage hatte ein neuer Investor, die ETI Eitzbach und Berglar Immobilien GmbH & Co. KG, sich sehr an der Entwicklung des östlichen größten Grundstückes interessiert gezeigt, um zwei Mehrfamilienhäuser mit einem Mehrgenerationenkonzept mit der Bezeichnung „Rheingärten – Lebensraum für Familien und Senioren“ in Bornheim-Hersel umzusetzen. Dabei sind pro Mehrfamilienhaus je ca. 10-12 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 sollen. In den Gebäuden und auch außerhalb sind gemeinschaftliche Flächen geplant. Insgesamt findet durch die Planung eine an die städtebaulichen Erfordernisse angepasste Ausnutzung des großen Grundstückes statt.

Am 05.12.2019 wurden die Stellungnahmen der Stadt Bornheim zu den im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen. In selbiger Sitzung beschloss der Rat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. (s. Vorlage 718/2019-7). Jedoch sollten die textlichen Festsetzungen mit der Erweiterung bezüglich rollstuhlgerechter Balkone ergänzt werden. Dies wurde daraufhin in den textlichen Festsetzungen und der Begründung angepasst bevor dann in der Zeit vom 06.02.2020 - 10.03.2020 die Offenlage stattfand.

In diesem Zeitraum sind 9 Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie 12 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge der Stadt Bornheim erarbeitet.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur abschließenden Abwägung vorzulegen.

Zur Einsicht in die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Stellungnahmen der Stadt Bornheim verweist die Verwaltung auf die Vorlage 718/2019-7 aus der Sitzung vom 05.12.2019.

Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt (Rathausstraße 2, Zimmer 405, 407, 409, 411) zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Für Ratsmitglieder ohne digitalen Anschluss können die Unterlagen auf Wunsch erneut vervielfältigt werden. Darüber hinaus stehen die Unterlagen für die Ratsvertreter auf vorhergehenden Wunsch zur Einsichtnahme in der Sitzung des Rates zur Verfügung.

Insgesamt führten die Stellungnahmen aus der Offenlage zu kleineren Anpassungen, jedoch zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. Bei den Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen, Klarstellungen und gewünschte Ergänzungen welche sich größtenteils aus den Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage ergeben haben.

Zur Veranschaulichung sind die Ergänzungen/ Anpassungen in der angehängten Version der textlichen Festsetzungen und der Begründung gelb unterlegt. Da die Änderungen jedoch nicht die Grundzüge der Planung beeinflussen, wird empfohlen, den Bebauungsplan He 35 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Ebenfalls wird empfohlen den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für die Mehrfamilienhäuser zu beschließen. Darin beinhaltet ist auch der Erwerb der im Plangebiet befindlichen städtischen Fläche, welche zu einem angemessenen Preis veräußert werden soll.

Der Kaufpreis für das städtische Grundstück richtet sich nach dem Verkehrswert. Da das Grundstück nicht eigenständig bebaubar ist und als gefangenes Grundstück keine eigene Erschließung hat, wurden vom Bodenrichtwert zunächst die noch fehlende Resterschließung und ein Abschlag von 30% vorgenommen. Hierzu ist noch ein separater Notarvertrag erforderlich.

Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan in der Ortschaft Hersel berichtigt. Dies ist in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Die Bezirksregierung hat für diese 3. Berichtigung des Flächennutzungsplans in ihrem Schreiben vom 26.02.2020 (s. Anlage 11) die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 500 € für die Mitteilung der Beschlüsse

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Abwägung der Stadt Bornheim zu den Stellungnahme aus der Offenlage
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
8. Städtebaulicher Vertrag
9. Übersichtskarte 3. Berichtigung des Flächennutzungsplan
10. Flächennutzungsplan 3. Berichtigung
11. Bestätigung § 34 LPlG NRW