

Stadtentwicklungsausschuss	06.05.2021
Rat	11.05.2021

**öffentlich**

Vorlage Nr.	868/2020-7
Stand	18.12.2020

**Betreff Bebauungsplan Bo 27 "Hellenkreuz"; Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat: siehe Beschlussentwurf Rat.

**Beschlussentwurf Rat**

Der Rat beschließt

1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit den vorliegenden zwei Gestaltungsvarianten des Bebauungsplanentwurfs Bo 27 „Hellenkreuz“ in der Ortschaft Bornheim und der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
2. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung vorbehaltlich und unter Beachtung der dann aktuellen Coronaschutzverordnung durchzuführen.

**Sachverhalt**

Am 30.01.2020 hat der Rat der Stadt Bornheim die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 27 beschlossen (s. Vorlage 744/2019-7).

Der ca. 6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Bo 27 „Hellenkreuz“ liegt in der Ortschaft Bornheim in der Gemarkung Bornheim-Brenig im Innenbereich zwischen der Königstraße im Nordwesten und der Straße Hohlenberg im Norden und Osten. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der als Anlage 01 beigefügten Übersichtskarte entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bo 27 „Hellenkreuz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standorts für die Rettungswache des Rhein-Sieg-Kreises, das städtische Feuerwehrgerätehaus sowie von Gewerbe an der Königstraße geschaffen werden. Eine 2017 durchgeführte Standortanalyse hat den Standort Hellenkreuz für die Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses empfohlen. Der Rat der Stadt Bornheim hat daraufhin in seiner Sitzung am 13.07.2017 (Vorlage 416/2017-3) die Weiterführung der Standortplanung für das neue Feuerwehrgerätehaus auf dieser Grundlage beschlossen.

Um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in Bornheim nachzukommen, soll das Gebiet zudem einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Nach Aussage mehrerer Wohnbaubedarfsanalysen für den Rhein-Sieg-Kreis herrscht der größte Nachfragedruck

innerhalb des Rhein-Sieg-Kreises im Zentralen Kreisgebiet – hierzu gehört auch Bornheim. Für das zentrale Kreisgebiet besteht bis 2025 ein jährlicher Neubaubedarf von 1.200 Wohneinheiten. Dies entspricht 50 % des gesamten Neubaubedarfs des Rhein-Sieg-Kreises. Davon könnte ein wesentlicher Teil in Bornheim realisiert werden, um ein bedarfsgerechtes und dem Bornheimer Flächenpotenzial entsprechendes Angebot an Wohnraum zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am Versorgungsbereich Hellenkreuz und in der Nähe zum Bornheimer Zentrum, das im Flächennutzungsplan (FNP) als Hauptversorgungszentrum dargestellt ist und somit eine günstige Versorgungsstruktur nach sich zieht. Aufgrund einer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und bereits bestehender Wohnbebauung an der Straße Hohlenberg, eignet sich das Gebiet sehr gut für eine Erschließung als Wohnbaufläche.

Da in der Stadt Bornheim nach wie vor Flächen für gewerbliche Nutzungen nachgefragt werden, soll der Bereich zwischen dem geplanten Feuerwehrgerätehaus und der Rettungswache zudem einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Um Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung vorzubeugen, soll der zur Wohnbebauung ausgerichtete Teil der Gewerbefläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Durch das Plangebiet wird zudem eine Erschließungsstraße geplant, die die Straße Hohlenberg und den Kreisverkehr an der Königstraße miteinander verbinden und den nördlichen Teil der Straße Hohlenberg entlasten soll. Somit kann eine Alternative zu der derzeitigen verkehrlich problematischen Einmündung der Straße Hohlenberg in die Königstraße geschaffen werden.

Die Verhandlungen mit den Eigentümern über einen Grunderwerb gestalten sich zum Teil schwierig. Der Bebauungsplan stellt vor diesem Hintergrund auch eine Grundlage für ein mögliches Umlegungsverfahren dar.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 17. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (Vorlage 743/2019-7).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt auf der Grundlage von zwei Gestaltungsvarianten. Die Entwürfe sehen einen Mix aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. In Variante 1 können insgesamt abhängig von der Anzahl sozial geförderter Wohneinheiten und einer damit einhergehenden leicht erhöhten Baudichte im Geschosswohnungsbau ca. 54-58 Wohneinheiten realisiert werden. In Variante 2 können aufgrund einer kleineren Gewerbefläche ca. 86-94 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit soll vorbehaltlich und unter Beachtung der dann geltenden Coronaschutzverordnung durchgeführt werden. Unter Umständen wird es eine Begrenzung der Teilnehmerzahl und eine Pflicht zur vorherigen Anmeldung geben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ca. 1000 Euro

### **Anlagen zum Sachverhalt**

- 01 Bo 27 Übersichtskarte
- 02 Bo 27 Gestaltungsvariante 1
- 03 Bo 27 Gestaltungsvariante 2
- 04 Bo 27 Allgemeine Ziele und Zwecke
- 05 (nicht abgedruckt) Bo 27 Artenschutzprüfung Stufe 1

