

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.09.2021
Rat	16.09.2021

öffentlich

Vorlage Nr.	130/2021-7
Stand	19.08.2021

Betreff Bebauungsplan Bo 24 "Hexenweg" in der Ortschaft Bornheim; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Beschluss zur Aufstellung mit verändertem Geltungsbereich

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 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Bo 24 vom 16.06.2015 aufzuheben,
2. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 24 „Hexenweg“ in der Ortschaft Bornheim. Das Plangebiet liegt zwischen Sechtemer Weg, Königstraße, Stadtbahntrasse der Linie 18 und L 192. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche.

Sachverhalt

Bereits **2012** wurde für das ca. 20 ha große Plangebiet der Rahmenplan Bornheim West als vorbereitender Plan entwickelt und in einer Einwohnerversammlung vorgestellt (s. Vorlage 314/2012-7). Hierzu wurde eine faunistische Untersuchung (2012 Büro für Faunistik und Freilandforschung) sowie eine Hydrologische Untersuchung (2012, GBU) durchgeführt. Aufbauend auf die Rahmenplanung wurde eine ergänzende Stellungnahme zur Maßnahmenkonzeption, eine Spezialuntersuchung ausgewählter Feldvogelarten (**2015**, Büro für Faunistik und Freilandforschung) sowie eine Verkehrsuntersuchung (**2015**, IVV) gemacht.

Am 16.06.**2015** wurde dann für den 1. Bauabschnitt des Rahmenplangebiets (westliche Fläche, ca. 13, 7 ha) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Bo 24 eingeleitet (s. Vorlage 322/2015-7) und am 07.07.**2016** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen (s. Vorlage 334/2016-7). Diese wurde vom 03.11.2016 bis 30.11.2016 durchgeführt.

Im Plangebiet Bo 24 sollten ca. 200 Wohneinheiten in Mehrfamilien-, Einzel- Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Zentraler Punkt des Gebiets war ein 6-gruppiger Kindergarten. Dieser wurde auf Grund des dringenden Bedarfs an Kindergartenplätzen an den Rand des Plangebiets, an die Königstraße, verlegt und konnte so nach § 34 BauGB unabhängig vom Bebauungsplanverfahren genehmigt werden. Der Bau des Kindergartens befindet sich kurz vor dem Abschluss.

Des Weiteren wurde im alten Entwurf auf einer Altlastenfläche (Altablagerung) zwischen Hexenweg und Sechtemer Weg eine ca. 2 ha große Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes, vor allem für dort vorkommende, geschützte Zauneidechsen, festgesetzt. Die nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte Artenschutzprüfung Stufe II (**2017**, Kölner Büro für Faunistik) hat als Maßnahme jedoch die Umsiedlung der Eidechsen-Population in einen Ersatzlebensraum empfohlen. Somit konnte die Grünfläche für die verbleibenden anderen geschützten Arten stark verkleinert werden. Auch der Verbundkorridor zum Grünstreifen an der L 192 war dadurch nicht mehr erforderlich. Die Suche und Eignungsprüfung (**2018**) einer ca. 1 ha großen Ersatzfläche für die Umsiedlung der Zauneidechse war sehr aufwendig. Die Stadt war nicht im Eigentum einer geeigneten Fläche und eine Verkaufsbereitschaft privater Eigentümer war kaum vorhanden. **2019** wurde endlich die potenzielle Artenschutz-Maßnahme auf der großen Ausgleichsfläche im Bebauungsplan He 28 gutachterlich überprüft und bestätigt (Kölner Büro für Faunistik).

Da im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öfter der Wunsch geäußert wurde, den Anteil der Bebauung im Plangebiet zu erhöhen, wurde eine Nachverdichtung des Plangebiets geplant. Anfang **2018** wurde das Planungsbüro ISU mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Gesamt-Entwurfes beauftragt, welcher die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die Verlagerung des Kindergartens sowie eine Nachverdichtung der Altlastenfläche (Grünfläche) berücksichtigt. Des Weiteren sollte der Entwurf Grundlage für das **2019** beauftragte Entwässerungskonzept (PE Becker) und den Bebauungsplanentwurf für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sein. Er wurde dem Stadtentwicklungsausschuss bisher noch nicht vorgestellt, ist aber die Grundlage der Änderungskarte zur Rahmenplanung (s. Anlage).

Die Altlastenfläche ist ca. zur Hälfte im städtischen Eigentum und zur Hälfte im Eigentum mehrerer privater Eigentümer. Eine Bebaubarkeit muss gutachterlich geprüft werden. Dies ist für die städtische Fläche bereits **2010/11** (Dr. Thomas) mit dem Ergebnis erfolgt, dass die Randbereiche der städtischen Fläche ohne Keller bebaubar sind. Die privaten Eigentümer wollten sich damals einer Untersuchung nicht anschließen. Nach langer Zeit konnte ein Konsens mit den Eigentümern erzielt werden und Anfang **2020** Dr. Thomas mit der Gesamtuntersuchung der Altlastenfläche beauftragt werden, welche auf Grund der negativen Ergebnisse mehrere Nachuntersuchungen benötigte.

Das Ergebnis des kürzlich fertiggestellten Altlastengutachtens ist eine Nicht- Bebaubarkeit des größten Teils der Altlastenfläche (s. Anlage Änderung, blaue Schraffur), da die Methangaswerte dort zu hoch sind. Lediglich ein kleiner Randbereich entlang des nördlichen Hexenweges ist ohne Unterkellerung weiterhin bebaubar. Die Grünfläche muss somit im Plangebiet als solche verbleiben. „Ausgehend von einer anzunehmenden Verdünnung von Deponiegas an der freien Atmosphäre von 1: 1.000 ist die Anlage von Spiel- und unversiegelte Wegeflächen innerhalb der Altablagerung möglich, sofern die Gassicherheit durch geeignete Maßnahmen (Verzicht auf geschlossene Spielgeräte, Anlage einer Gasdrainage) gewährleistet ist“ (2021, Dr. Thomas, 2021). Des Weiteren sind dort Ausgleichsmaßnahmen (Arten- Naturschutz, Landschaftspflege) möglich.

Durch die Unbebaubarkeit der Altlastenfläche können ca. 65 Wohneinheiten nicht gebaut werden (s. Anlage Änderungen, blaue Schraffur).

Da die Baulücken am Sechtemer Weg größtenteils bereits bebaut sind, soll dieser Bereich aus dem Plangebiet genommen werden (s. Anlage Änderungen, blaue Kreuz-Schraffur).

Das in Bearbeitung befindliche Entwässerungskonzept erfordert aus topografischen Gründen eine Erweiterung des ursprünglich 1. Bauabschnitts um ca. 0,85 ha (s. Anlage Änderungen, rote Schraffur).

Auf Grund dieser erforderlichen Änderungen, wird empfohlen, den Ausstellungsbeschluss

vom 16.06.2015 aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss mit verändertem Geltungsbereich zu fassen und das somit gesamte Rahmenplangebiet ohne Bauabschnitte zu entwickeln.

Das neue Plangebiet Bo 24 hätte dann eine Größe von insgesamt ca. 21 ha, davon wären ca. 15 ha bebaubar, der Rest wären Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen, Regenrückhaltung, Spielplatz und Erholung. Insgesamt könnten ca. 300 bis 330 Wohneinheiten entwickelt werden, davon ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und ca. 200-230 Wohneinheiten in Doppel- Reihen- und Einzelhäusern.

Weitere Vorteile einer Gesamtentwicklung wären ein besseres städtebauliches Konzept durch gemeinsame Nutzungen (Straßen- und Kanalnetz, Grünflächen, Kinderspielplatz, Regenrückhaltebecken etc.). Die Ausgleichsmaßnahmen könnten besser zugeordnet werden und das Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet erstellt werden.

Des Weiteren ist die Machbarkeitsstudie zum 2-gleisigen Ausbau der Stadtbahnlinie 18 zu einem positiven Ergebnis gekommen, insbesondere beim Bau einer neuen Haltestelle „Bornheim West“. Dieses positive Ergebnis würde durch die Realisierung eines großen Baugebiets, mit vielen Wohneinheiten, noch unterstützt. Der Bereich der zukünftig neuen Haltestelle liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Bo 24 (s. Anlage Änderungen, hellgelb).

Die Umsetzung des Bebauungsplans soll durch eine Baulandumlegung erfolgen. Die Grundstücke sind anschließend individuell bebaubar.

Nach dem empfohlenen Beschluss zur Neufassung des Aufstellungsbeschlusses und Plangebietsveränderung würde der städtebauliche Entwurf für erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB überarbeitet und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2016 werden im weiteren Verfahren noch abgewogen und das Ergebnis zum Beschluss vorgelegt.

Voraussichtlicher Zeitrahmen der Planung:

- 2022 erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
- 2022/2023 Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 (2) BauGB
- 2022 bis 2024 Baulandumlegung und Satzungsbeschluss
- Ab 2025 Erschließung und Bebauung in mehreren Folgejahren

Finanzielle Auswirkungen

300 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte Bo 24 (alt)
2. Entwurf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
3. Änderungskarte
4. Übersichtskarte Bo 24 „Hexenweg“ (neu)
5. (nicht abgedruckt) Gefährdungsabschätzung (Altlastenfläche)