

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.05.2022
Rat	12.05.2022

öffentlich

Vorlage Nr.	065/2022-7
Stand	25.04.2022

Betreff **Bebauungsplan He 09 (Bahnhof Hersel) in der Ortschaft Hersel; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses; Aufstellungsbeschluss des erweiterten Bebauungsplans He 09 und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

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

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt

1. den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes He 09 vom 29.05.1996 aufzuheben,
2. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes He 09 in der Ortschaft Hersel. Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen der Stadtbahnlinie 16, der L 300 und dem Knotenpunkt L 300 / L 118. Ziel ist es, ein Mischgebiet auszuweisen.
3. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
4. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und eine Einwohnerversammlung durchzuführen.
5. im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsbereiches einen Schwerpunkt auf die Installation von Bike & Ride zu setzen und die Anzahl der Park & Ride Plätze zu begrenzen
6. durch die Verwaltung zu prüfen, inwieweit bei Einführung einer Stadtentwicklungsgesellschaft das Bodenmanagement für die Entwicklung und Vermarktung der Flächen durch Gesellschaft erfolgen kann.

Sachverhalt**Plangebiet und Planungsrecht**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und liegt im Bereich zwischen der Stadtbahnlinie 16 und der L 300. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch den Knotenpunkt L 300 / L 118, östlich durch die L 300 (Elbestraße), südlich durch eine Bebauung und westlich durch die Stadtbahntrasse der Linie 16 begrenzt.

Die Stadt Bornheim ist seit Jahrzehnten bestrebt daran, das Bebauungsplangebiet zu entwickeln. Aus diesem Grund wurden in den letzten Jahren mehrmals Eigentümergespräche aufgenommen. Eine Entwicklung scheiterte bisher daran, dass nicht

alle Eigentümer an einer Umnutzung tatsächlich interessiert waren. Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW (MHKBG) wurden durch Flächenpool NRW (nun Bauland Partner) erneut Eigentümergegespräche aufgenommen, so dass diese nach einem intensiven Beratungs- und Abstimmungsprozess doch an einer Neuordnung der Grundstücke teilnehmen möchten.

Bereits im Jahr 2017 wurde im Rahmen der Vorlage 128/2017-7 von der Verwaltung ein Beschlussentwurf zur Aufstellung des He 09 und einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Dies wurde von der Politik jedoch erstmal zurückgestellt, um zu prüfen, um welche Flächen das Plangebiet zur Optimierung der Vernetzungsfunktion des Bahnhofs (z.B. P & R-Plätze...) erweitert werden kann und Überlegungen zur Optimierung des Knotenpunktes vorzulegen.

Knotenpunkt L 118 / Linie 16 / L 300

Der gesamte Bereich um den Bahnhof in Hersel umgrenzt durch die Elbestraße, Roisdorfer Straße und Simon-Arzt-Straße erfährt derzeit einen erheblichen städtebaulichen Umbruch. Zum einen gibt es bereits konkrete Überlegungen von Straßen.NRW, den Knotenpunkt L 300 / L 118 um zu planen. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.02.2020 hat der Ausschuss dazu im Rahmen der Beratung der Vorlage 068/2020-7 die Verwaltung beauftragt mit den Beteiligten HGK und Straßen.NRW die Variante 1 weiterzuverfolgen“.

Die Verwaltung steht im Rahmen der Entwicklung des Gesamtbereiches in regelmäßigen Austausch und die Planungen von Straßen.NRW, der HGK und anderer Fachämter werden in den vorliegenden Entwürfen berücksichtigt. Dazu wurde die laut oben benannten Beschluss zu verfolgende Variante 1 in beiden Gestaltungsplänen des He 09 nachrichtlich übernommen. Zur besseren Veranschaulichung ist die Variante 1 zum Knotenumbau auch nochmals als Anlage beigefügt. Diese Variante ist die Grundlage für Alle weiteren Planungen, sei es bei der Stadt, bei Straßen.NRW oder der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK).

Planungsbeteiligte

Abgesehen von der Knotenumbauplanung soll der Busbahnhof in der Simon-Arzt-Straße neu geregelt werden. Außerdem beabsichtigt die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK), die Bahnsteige der Stadtbahnlinie 16 in Hersel, Widdig und Uedorf voraussichtlich ab 2022 zu erhöhen. Die Stadtwerke Köln beabsichtigt als Immobilienverwalter für die Liegenschaften der HGK die Veräußerung des alten Bahnhofsgebäudes.

Priorität und Planaufstellung

Neben der Knotenplanung bedarf auch das Plangebiet dringend einer Aufwertung bzw. Umnutzung, weshalb eine erhöhte Priorisierung begründet ist. Mittels des vorliegenden Bebauungsplans sollen hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

In der schon früher beschlossenen Prioritätenliste der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bornheim (s. Vorlage-Nr. 488/2014-7 oder 033/2017-7) war keine Priorität angegeben, da jedoch das Vorhaben des He 09 in das Programm von Flächenpool aufgenommen wurde und diese mit einigen Eigentümern neue Ergebnisse erzielen konnten, wurde die Bearbeitung seitens der Verwaltung vorgezogen. Dies wird auch im Rahmen der überarbeiteten Prioritätenliste (Vorlage 486/2021-7) aufgenommen und dem Bebauungsplan eine Priorität 1 eingeräumt. Die Vorlage mit der neuen Priorität wurde am 27.10.21 im Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen.

Für einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes besteht bereits ein Aufstellungsbeschluss vom 29.05.1996 mit derselben Namensbezeichnung (He 09). Die Umgrenzung dieses Bebauungsplans ist veraltet und wird für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren aufgehoben. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne He 211 und He 10 (vorhabenbezogen). Beide Bebauungspläne entsprechen in Teilgebieten nicht den heutigen Zielvorstellungen, so dass die jeweiligen Teilbereiche mittels des vorliegenden Bebauungsplans He 09

planungsrechtlich überplant werden.

Bauliche Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich eine mischgebietstypische Nutzung vorgesehen. Auf Grundlage zweier vorliegender Entwurfsvarianten der Flächenpool NRW hat die Verwaltung zwei überarbeitete Entwürfe erstellt. Der Grundgedanke beider Nutzungskonzepte ist es, durch eine Gebäudereihe entlang der Elbestraße eine deutliche Abgrenzung des Bahnhofsgeländes von der Landesstraße zu schaffen. Die Gebäude könnten hierbei zu Wohnzwecken (z.B. studentisches Wohnen) bzw. im Untergeschoss von Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen gastronomisch genutzt werden. Je nach Variante sind zwei oder drei Geschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen. Außerdem unterscheiden sich die beiden Alternativen hinsichtlich der Gebäudetiefe und der Tiefgaragen- bzw. oberirdischen Stellplatzmöglichkeiten.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ist eine Tiefgarage für die privaten Stellplätze zu bevorzugen. Des Weiteren verhindert eine Tiefgarage die eventuell missbräuchliche Nutzung der privaten Stellplätze durch Nutzer der Bahn. Besucherstellplätze werden jedoch oberirdisch angelegt und könnten fälschlicherweise als P + R Parkplätze genutzt werden. Durch die in der Regel jedoch unterschiedliche Nutzungszeit der Besucherstellplätze und der P+R Plätzen ist diesbezüglich nur mit einem geringen Effekt zu rechnen.

Schwerpunkt Bike & Ride statt Park & Ride

Neben den privaten Stellplatzmöglichkeiten für die geplanten Gebäude werden neben P+R (Park & Ride)-Stellplätzen auch ein großer Teil B+R (Bike & Ride)-Stellplätze für den Bahnhof Hersel festgesetzt. Auf Grund der aktuellen Klimadiskussion und insbesondere auch auf Grund des in der Ratssitzung am 22.06.21 gefassten Beschlusses (Vorlage 219/2021-7) in Richtung Klimaneutralität, wurde dabei ein sehr großes Augenmerk auf die Installation von Bike & Ride (B + R) Möglichkeiten gelegt. Die Verschiebung von P+R zu B+R ist ein wichtiger Schritt in Richtung Klimaneutralität, sollte jedoch immer an die örtlichen Gegebenheiten der unterschiedlichen Ortschaften angepasst werden, so dass auch eine gute Nutzbarkeit und Akzeptanz gegeben ist.

Dazu sind in Hersel im Gegensatz zu den Ortschaften mit ausgedehnten Hanglagen sehr gute Voraussetzungen gegeben. Durch die Innerortslage mit recht großem Einzugsbereich und auch durch die topographischen Gegebenheiten in Hersel, ist der Bahnhof in Hersel für alle Bevölkerungsgruppen gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Beispielhaft zu erwähnen sind neben den bestehenden Siedlungsbereichen zusätzlich das durch Wohnbebauung geprägte Baugebiet He 31 in der Ortschaft Hersel sowie der Einzelhandelsstandort Roisdorfer Straße (Aldi, Rossmann). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens He 09 soll daher ein klarer Schwerpunkt auf B+ R anstatt P + R gesetzt werden, um dadurch auch auszuschließen, dass kurze Wege wie z.B. aus dem neuen Wohngebiet des He 31 mit dem Auto zurückgelegt werden.

Dies soll auch durch die quantitative aber auch qualitative Einrichtung von ausreichend B + R Möglichkeiten mit zusätzlichen geschützten E- Lademöglichkeiten noch stärker gefördert werden. Bereits in der *Untersuchung zum P+R an den Haltepunkten der Stadtbahnlinien 16 und 18* des Büros AB Stadtverkehr aus dem Jahr 2018 wurde in einer Bestandsanalyse zum B+R ein nicht mehr zeitgemäßer Zustand der Fahrradabstellanlagen am Bf Hersel festgestellt sowie diverse Maßnahmen empfohlen. Eine zusätzliche Ausweisung von weiteren KFZ-Stellplätzen im Bereich P+R soll hingegen nicht erfolgen, um die Anreize zur Nutzung des KFZ auf eher kurzen Wegen zu vermeiden.

Der Verwaltung ist bewusst, dass eine Verringerung der P+R Stellplätze am Bahnhof Hersel nur durch ein quantitatives und qualitatives Angebot an Alternativen umsetzbar ist.

Als Ergänzung zu den P + R und B+ R Stellplätzen soll durch die Einrichtung von Carsharing Parkplätzen ein weiterer Beitrag zur Klimaneutralität geschaffen werden. Insgesamt soll somit am Bahnhof Hersel eine kleine Mobilstation installiert werden, welche auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst ist und zudem auch die zukünftige Nachfrage mitberücksichtigt.

Durch die Vorhaltung von ergänzender Infrastruktur (z.B. Paketstation) können zudem durch kombinierte Wegeketten unnötige motorisierte Verkehre vermieden werden.

Weitere Flächen für mögliche P + R Stellplätze, wie im Beschluss 2017 beauftragt, werden nicht benötigt, da wie oben beschreiben, gerade am Bahnhof Hersel der Fokus weg von P + R hin zu mehr B + R soll. Mit der Überplanung der Flächen im Bebauungsplan He 09 kann demnach ein Beitrag zur Förderung nichtmotorisierter Verkehrsarten und folglich zum Klimaschutz geleistet werden.

Umweltbelange und Schutzgüter

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt, weshalb mit keinem oder nur geringen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen ist. Im Rahmen einer Eingriffsbewertung erfolgt eine ökologische Beurteilung. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Sträucherstrukturen werden erfasst und bewertet sowie, die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eingehend ermittelt und im Umweltbericht erläutert. Auch im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung soll das Thema Klimaneutralität durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen aufgenommen werden.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens entstehen der Stadt Bornheim durch die Beauftragung von Fachgutachten (Schallgutachten, Bodengutachten und Artenschutzgutachten mit Umweltbericht) Kosten. Die Erarbeitung der erforderlichen Bebauungsplanunterlagen kann hierbei jedoch im Hause erfolgen.

Planung und Eigentümer

Die zu überplanenden Flächen des Plangebietes befinden sich im Privateigentum und im Eigentum der HGK. Mit der HGK gibt es schon Verhandlungssprache und einen Flächenplan, welche Fläche an die Stadt veräußert werden sollen. Mit den Eigentümern entlang der Landesstraße wurden durch die damalige Flächenpool NRW bereits Gespräche geführt, welche wiederaufgenommen werden sollen. Dabei hat der Nachfolger Bauland Partner erneut seine Unterstützung angeboten. Die Gespräche sollen zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung in Angriff genommen werden. Dabei sollte durch die Verwaltung geprüft werden, inwieweit bei Einführung einer Stadtentwicklungsgesellschaft das Bodenmanagement für die Entwicklung und Vermarktung der Flächen durch Gesellschaft erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen

Ca. 15.000 für die Erstellung von Gutachten und Umweltbericht

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Gestaltungsvariante 1

Gestaltungsvariante 2

Variante 1 Knotenumbauplanung