

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.05.2023
Rat	11.05.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	188/2023-7
Stand	29.03.2023

Betreff Bebauungsplan Me 18; Vergrößerung des Plangebietes; Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung; Offenlagebeschluss

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 18 in der Ortschaft Merten zu erweitern. Das Plangebiet umfasst einen Bereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Bonn-Brühler-Straße (L 183), dem Breitbach, der Stadtbahnlinie 18 und der Händelstraße. Ziel ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers, einer Gesamtschule mit Dreifachsporthalle sowie zweier Kindertagesstätten,
2. zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Me 18 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen der Stadt Bornheim,
3. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 18 einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer von fünf Wochen öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Me 18 in Merten gefasst.

Der Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsbereich von Merten und wird im Wesentlichen

- im Norden durch einen Bereich des Breitbachs
- im Osten durch die Stadtbahntrasse der Linie 18
- im Süden durch die Händelstraße
- sowie im Westen durch die bestehende Bebauung an der Bonn-Brühler-Straße (L 183)

begrenzt.

Das Plangebiet verfügt über eine Fläche von insgesamt ca. 16 ha.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers sowie die Entwicklung eines Schulstandortes für die Heinrich-Böll-Gesamtschule, die aus der Ortsmitte von Merten verlagert werden soll. Aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs an Kindertagesbetreuungsplätzen, wird im Plangebiet ein Standort für eine neue Kindertagesstätte vorgehalten. Die Realisierung eines zweiten Standortes für eine Kita ist planungsrechtlich an der Händelstraße möglich.

Die Fa. Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef tritt als Investor für die Realisierung der Wohnbebauung auf. Im Vorfeld der Planung hat der Rat der Stadt Bornheim sich in seiner Sitzung am 12.07.2018 mehrheitlich dafür ausgesprochen, den neuen Schulstandort im Bereich der Stadtbahnlinie 18 zu verorten. Daher liegt der Schulstandort am östlichen Rand des Plangebietes angrenzend an das Bahngelände.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Wohnbauflächen dar. Teilflächen sind jedoch im FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss.

Im Laufe dieses FNP-Änderungsverfahrens war eine Erweiterung des Plangeltungsbereichs erforderlich. Daher wurde die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz zur 10. Änderung des FNP mit Schreiben vom 26.02.2021 an die Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 noch einmal wiederholt. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 07.04.2021 nochmals grundsätzlich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt, sofern im weiteren Bauleitplanverfahren vom Rhein- Siegfried- Kreis keine Bedenken erhoben werden.

Am 05.12.2019 wurde durch den Rat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Me 18 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.02.2020 bis 23.03.2020. Zusätzlich fand am 03.03.2020 eine Einwohnerversammlung in der Aula der Heinrich-Böll-Sekundarschule in Merten statt. Außerdem fand aufgrund der Corona-Pandemie eine ergänzende frühzeitige Beteiligung vom 20.04.2020 bis 04.05.2020 statt, da in der letzten Auslegungswoche der o.g. ersten Beteiligung nur eine eingeschränkte Auslegung möglich war.

Innerhalb dieses Zeitraumes fand am 03.03.2020 eine Einwohnerversammlung statt. An der Einwohnerversammlung nahmen ca. 95 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Niederschrift ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Beteiligung sind von den Trägern öffentlicher Belange insgesamt 22 Stellungnahmen eingegangen. Von Bürgerinnen und Bürger gingen 38 Stellungnahmen ein. Die Stadt Bornheim hat die Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Beschlussvorschläge erarbeitet. Diese sowie die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Me 18 ist gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit um ca. 2 ha vergrößert worden.

Für den geplanten Schulstandort war in der ersten Planungsphase des Me 18 im Gestaltungsplan eine Fläche von ca. 17.000 m² vorgesehen. Nach einer konkreten Raumbedarfsplanung für das Schulgebäude, welche im Dezember 2020 fertig gestellt worden ist, wurde eine Vergrößerung der Gesamtfläche des Schulgeländes auf ca. 25.000 m² erforderlich. Die eigentliche Hochbauplanung für die Schule verläuft parallel zum Bebauungsplanverfahren über einen beauftragten Generalunternehmer.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet keine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zulässt. Aufgrund dessen musste ein Versickerungsbecken zur Aufnahme des Niederschlagswassers in einer Größe von ca. 4.400 m² eingeplant werden.

Des Weiteren wurde das Plangebiet nach Norden über die Lannerstraße hinaus erweitert. In diesem Bereich verläuft der Breitbach, der in diesem Teilabschnitt verrohrt ist. Hier bietet sich die Chance, eine Renaturierung des Breitbaches mit der Umsetzung des Plangebietes zu verbinden und gleichzeitig einen Teil des Ausgleichs für den erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft direkt im Plangebiet auszugleichen.

Aufgrund dieser umfangreichen Änderungen musste das Plangebiet nach der frühzeitigen Beteiligung vergrößert werden. Hierfür sind sowohl von der Fa. Montana, wie auch von städtischer Seite weitere Grundstücksankäufe erfolgt.

Teile des Plangebietes, die über die derzeitige Darstellung im FNP hinaus entwickelt werden sollen, sowie die Lannerstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz muss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden. Der Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgehoben.

Die äußere Erschließung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz ist unverändert geblieben. Das Plangebiet soll von der L 183 über einen Kreisverkehr an der Lannerstraße erschlossen werden. Die Abstimmungen hierzu mit dem Landesbetrieb Straßen NRW sind noch nicht abgeschlossen.

Eine zweite Anbindung soll über die Händelstraße in ca. 100 m Entfernung zum Kreuzungsbereich L 183 entstehen.

Das interne Erschließungssystem hat sich insofern verändert, als dass die Lannerstraße über eine längere Strecke ausgebaut werden soll, so dass der Schulstandort durch die Planstraße 2 direkt erschlossen werden kann. Hierdurch können schulbedingte Fahrten durch das neue Wohngebiet verringert werden.

Entlang der L 183 ist die Errichtung einer ca. 100 m langen Busspur ausschließlich zur Abwicklung des Schulbusverkehrs vorgesehen. Diese Lösung ist eng mit dem für die Schülerbeförderung zuständigen Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt worden. Auch hier war der vorherrschende Gedanke, dass keine schulbedingten regelmäßigen Busfahrten durch das Neubaugebiet geführt werden sollen und es dennoch eine kurze und sichere fußläufige Verbindung zum Schulgelände gibt.

Die Struktur des neuen Wohngebietes wird überwiegend von Doppel- und Reihenhäusern in 2-geschossiger Bauweise bestimmt. Die Grundstücksgrößen für Doppel- und Reihenhäuser liegen im Schnitt bei ca. 300 m² (mindestens aber 270 m²) Grundstücksflächen; für Reihemittelhäuser bei ca. 200 m².

Ergänzt und aufgelockert wird diese Struktur durch die Planung von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern an der Lannerstraße, entlang der Stadtbahnlinie 18 und gegenüber dem Schulgelände sowie durch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Bonn-Brühler-Straße (L 183). Für die Mehrfamilienhäuser werden pro Haus zwischen ca. 1.200 m² und ca. 1.800 m² Grundstücksfläche eingeplant.

Nach derzeitigem Stand der Planung soll ein Bauvolumen von insgesamt 360 Wohneinheiten realisiert werden. Hiervon entstehen ca. 198 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und ca. 162 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Das entspricht einem Anteil von 45 % im Mehrfamilienhaus an der Gesamtzahl der neuen Wohneinheiten.

Nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 23.02.2023 über Grundsätze und Leitbilder für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung soll für den geförderten Wohnraum eine Quote von 25 % (bezogen auf die Summe aller neu zu errichtenden Wohneinheiten in einem Baugebiet) bei Investorenplanungen festgesetzt werden. Das Plangebiet Me 18 in Merten ist aus Sicht der Stadtentwicklung sehr gut für den sozialen und geförderten Wohnungsbau geeignet. Die Ortschaft Merten verfügt über wesentliche Bestandteile der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten, eine sehr gute Nahversorgung sowie Gesundheits- und weitere Dienstleistungen. Die Anbindung an das Straßennetz, Radwege und den ÖPNV sind ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen.

Das Planverfahren des Me 18 läuft bereits seit einigen Jahren, in denen die Stadt Bornheim gegenüber der Fa. Montana stets eine Quote von 20 % gefördertem Wohnungsbau vertreten hat. Eine Erhöhung dieser Quote auf 25 % wird in diesem Fall für nicht angemessen gehalten. Mit dem Investor Montana soll daher im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Vereinbarung über 20 % geförderten Wohnraum (bezogen auf 360 Wohneinheiten) getroffen werden. Dies entspricht 72 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau.

Aufgrund der Größe des neuen Wohnquartiers und fehlender Angebote in fußläufiger Entfernung werden zwei neue öffentliche Kinderspielflächen (ca. 1.200 m² und ca. 600 m²) sowie ein Quartiersplatz als Treffpunkt eingebettet in das Wohnquartier vorgesehen. Ein Grünzug mit begleitendem Fußweg verbindet die Lannerstraße mit dem Schulstandort und führt weiter Richtung Osten zur Stadtbahntrasse.

Die geplante Gesamtschule soll mit bis zu fünf Zügen der Sekundarstufe I und bis zu drei Zügen der Sekundarstufe II errichtet werden. Weiterhin ist auf dem Schulstandort eine Dreifachsporthalle vorgesehen, in der neben dem Schulsport auch Vereinssport stattfinden wird und die zusätzlich als Veranstaltungshalle dienen soll. Die Bebauung des Schulgeländes ist aufgrund der Lage am Rande des Baugebietes abhängig von der Erschließung der benachbarten Wohngebiete und kann daher nur in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt werden.

Entlang der Bonn-Brühler-Straße muss gemäß schalltechnischer Untersuchung eine 3 m hohe Lärmschutzanlage errichtet werden, die in begrünter Form, teils als Wand, teils als Wall ausgeführt werden soll. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätsgutachten für den Me 18 sowie eine weitergehende Verkehrssimulation für das gesamte Streckennetz der L 183 in Merten (s. Vorlage Nr. 526/2021-7) ist nachgewiesen worden, dass das neue Wohngebiet incl. der Schule gut in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden werden kann. Mit den geplanten Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten können diese die Verkehre leistungsfähig aufnehmen und die derzeitige Verkehrssituation verbessern.

Nach der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung verbleibt ein Defizit von 92.620 Biotopwertpunkten, die extern ausgeglichen werden müssen. Hierfür wird es eine Ausgleichszahlung des Investors an die Stadt Bornheim geben. Die Stadt Bornheim wird auf einer Fläche von ca. 4,6 ha die Umwandlung von Fichtenforst- und überwiegend Nadelholzflächen in einen standortheimischen Laubwald vornehmen.

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung kommen im Umfeld des Plangebietes zwei Reviere von Steinkäuzen vor. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet ein Nahrungshabitat darstellt. Daher wurden interne und externe CEF-Maßnahmen definiert und festgesetzt. Eine Übersicht der Flächen für den externen Ausgleich und den externen CEF-Maßnahmen ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Durch eine qualifizierte archäologische Prospektion und weitergehende Sachverhaltsermittlungen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen wurden im

Plangebiet archäologische Bodendenkmale aufgefunden. Dabei handelt es sich vornehmlich um neolithische Besiedlung – Rekonstruktion von mehreren Gebäudegrundrissen von bandkeramischen Langhäusern, Gruben und Umfassungsgräben - und darüber hinaus um römische Lesefunde. Die vorgeschichtlichen Befunde wurden in einer Höhe von ca. 0,3 – 0,5 m dicht unterhalb der Geländeoberkante festgestellt und sind in südlichen Bereich des Plangebietes in einem guten bis sehr guten, im nördlichen Bereich in einem weniger guten Erhaltungszustand. Das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege beim LVR hatte aufgrund dieser Befundlage zunächst eine vollflächige Aufschüttung des Plangebietes gefordert, später eine Kombination aus Teil-Aufschüttung und Ausgrabung.

Nach intensiver und langwieriger Abstimmung mit dem LVR konnte ein Kompromiss erzielt werden. Eine Aufschüttung des Geländes ist ökologisch und ökonomisch nicht vertretbar. Auch ein Verzicht auf Unterkellerung bzw. Tiefgaragen hätte nicht zum Erhalt der Bodendenkmäler beigetragen, da die Funde in so geringer Tiefe liegen. Da die her werden die geplanten Baufelder der WA-Flächen bis zum Satzungsbeschluss durch die Fa. Montana untersucht und auftretende Funde dokumentiert. Durch restriktive Festsetzungen werden die Freiflächen außerhalb der Baufelder vor Bodeneingriffen geschützt (z.B. Ausschluss von Pools). Im Weiteren wurden in einem großen Teil der Baufelder im Bereich der Einfamilienhäuser die GRZ von 0,4 auf 0,35 reduziert, wodurch der Eingriff in die Bodendenkmäler weiter minimiert wird. Die Gemeinbedarfsflächen werden bauvorbereitend durch die Stadt Bornheim untersucht.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Me 18 soll nun für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Da ein kleiner Teil der Auslegung in den Sommerferien stattfinden wird, wird empfohlen, die Offenlage auf 5 Wochen zu verlängern.

Finanzielle Auswirkungen

1.500 Euro für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausfertigung des Rechtsplanentwurfes. Diese Kosten sind im aktuellen Haushalt bereits berücksichtigt.

Auswirkungen auf das Klima

1. Grundeinschätzung

- ☐ Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.
☒ Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

2. Klima-Test

Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

- ☐ positiv
☒ negativ
→ weiter bei 3.

3. Begründung

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird es bei Realisierung der Bebauung zu einer erheblichen Flächenversiegelung im Gegensatz zur derzeitigen, überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kommen. Diese Auswirkungen werden durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen wie die Renaturierung des Breitbach und Umwandlung von Waldflächen gemildert. Weiterhin sorgen Festsetzungen z.B. zur Dachbegrünung, verringerte GRZ im WA, Durchgrünung des Gebietes für eine positive klimarelevante

Wirkung. Durch die vorhandene gute Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes - kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen, ÖPNV-Anbindung sind gute Voraussetzungen zu einem klimafreundlichen Verkehrsverhalten der zukünftigen Einwohner gegeben.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Übersichtskarte
2. Abwägung der Stadt Bornheim
3. Entwurf Rechtsplan
4. Städtebaulicher Entwurf
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Stellungnahme der Bürger
8. Stellungnahmen der TÖB
9. Niederschrift Einwohnerversammlung
10. (nicht gedruckt) Verkehrsgutachten incl. Anlagen
11. (nicht gedruckt) Mobilitätsgutachten
12. (nicht gedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung ASP II
13. (nicht gedruckt) Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB)
14. (nicht gedruckt) Schalltechnisches Gutachten
15. (nicht gedruckt) Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit
16. (nicht gedruckt) Baugrund- und Gründungsbeurteilung
17. (nicht gedruckt) Überflutungsprüfung und -analyse
18. (nicht gedruckt) Archäologie: Abschlussbericht der qualifizierten Prospektion März 2021
19. (nicht gedruckt) Archäologie: Zwischenbericht Sachverhaltsermittlung Nov. 2021
20. (nicht gedruckt) Archäologie: Zwischenbericht Sachverhaltsermittlung Juni 2022
21. (nicht gedruckt) Archäologie: Zwischenbericht Sachverhaltsermittlung Sept. 2022
22. (nicht drucken) Renaturierung Breitbach: Lageplan Entwurfs- u. Genehmigungsplanung
23. (nicht drucken) Renaturierung Breitbach: LPB und Artenschutzprüfung