

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.11.2023
Rat	30.11.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	490/2023-7
Stand	08.08.2023

Betreff **Bebauungsplan Me 18, Ergebnis der Offenlage, Satzungsbeschluss, Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Beschlussentwurf Stadtentwicklungsausschuss

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt,

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 Me 18 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 18 in der Ortschaft Merten einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung
3. den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Me 18 in der Ortschaft Merten einschließlich der vorliegenden Anlagen.

Sachverhalt

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

Der Geltungsbereich 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 durch die Firma Montana mit einem Potenzial für 360 Wohneinheiten 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 weiteren Standortes für eine Kita ist planungsrechtlich an der Händelstraße möglich.

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 (s. Vorlage 367/2019-7).

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.

Am 11.05.2023 wurde die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Me 18 beschlossen (s. Vorlage 188/2023-7) und im Zeitraum vom 30.05 bis 05.07.2023 durchgeführt. Mit dem Offenlagebeschluss erfolgte auch der Beschluss, den Geltungsbereich gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit um ca. 2 ha zu vergrößern.

Nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde bekannt, dass im Baugebiet, entgegen der ursprünglichen Planung, kein Nahwärmenetz realisiert werden kann. Für die Gebäude wird jedoch die Ausstattung mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen geplant.

Nach Abstimmungen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat das LVR-Amt die Auflage erteilt, alle zu bebauenden Flächen im Plangebiet bis zum Satzungsbeschluss archäologisch zu dokumentieren. Bisher hat der Investor jedoch nur die Flächen dokumentieren lassen, die er selbst bebaut. Diese Grundstücke müssen daher spätestens im Zuge der Baugenehmigung untersucht werden.

Entgegen dem ursprünglichen Ziel, 20 % der Wohneinheiten im Plangebiet mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus zu realisieren, wird der Investor anstelle von 72 nun nur noch 50 geförderte Wohneinheiten errichten. Die geförderten Wohneinheiten werden in den geplanten Mehrfamilienhäusern an der Lannerstraße geschaffen. Darüber hinaus sollen in den Mehrfamilienhäusern entlang der Stadtbahnlinie 18 durch einen anderen Investor altengerechte Wohnungen entstehen. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Zum Bebauungsplan Me 18 wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die vereinbarten Verpflichtungen gehen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Es wird empfohlen, den vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der gewünschten Umsetzung des Vorhabens ebenfalls zu beschließen. Der städtebauliche Vertrag bedarf der notariellen Beurkundung und muss vom Investor bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet werden.

Die für die Realisierung des Wohngebiets mit dem Investor abgeschlossenen Kaufverträge liegen bereits vom Investor unterzeichnet vor.

Für die Durchführung der baulichen Änderungen an der L183 soll eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW geschlossen werden. Im Kreuzungsbereich mit der Lannerstraße soll ein Kreisverkehrsplatz realisiert werden und für das Abbiegen in die Händelstraße soll die L183 eine Linksabbiegespur erhalten. Die Verwaltungsvereinbarung soll dem Rat zum Beschluss vorgelegt werden, sobald diese mit dem Landesbetrieb abgestimmt ist. Der Investor wird die Verpflichtungen, die die Stadt in der Verwaltungsvereinbarung eingeht, übernehmen. Dies wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor vereinbart.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es erforderlich, das Ergebnis der frühzeitigen

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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 wird verwiesen auf die Vorlage 188/2023-7 aus der Sitzung vom 11.05.2023.

Die Unterlagen sind im Ratsprogramm Session verfügbar und können auch bei der Stadt Bornheim im Amt 7 (Rathausstraße 2, Zi. Nr. 405, 407, 409, 411) zu den Dienstzeiten 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.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen inklusive Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim hierzu sind in der Anlage beigefügt. Soweit Ergänzungen zu den Stellungnahmen der Stadt Bornheim aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 erforderlich waren, sind diese in die beiliegenden Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 eingegangen (siehe Anlage).

Nach der öffentlichen Auslegung wurden insbesondere folgende Änderungen in der Begründung vorgenommen:

- Die Errichtung des mittelwarmen Wärmenetzes durch den Investor wurde gestrichen und durch den Hinweis ersetzt, dass die Gebäude eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine eigene PV-Anlage erhalten
- Wie bereits dargelegt, wurde die Anzahl der geförderten Wohneinheiten angepasst und um den Hinweis ergänzt, dass der Investor entlang der Stadtbahnlinie altengerechte Wohnungen realisieren möchte
- Im Kapitel zur Ver- und Entsorgung wurde klargestellt, dass ein Notüberlauf für das Versickerungsbecken an das bestehende Hochwasserrückhaltebecken Breitbach im Bereich der Lannerstraße angeschlossen werden kann und dass dies der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis bedarf
- Ergänzung eines Hinweises des Rhein-Sieg-Kreises zum Vogelschlag an Gebäuden

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 Me 18 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

ca. 500 € für die Mitteilung der Beschlüsse.

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 Breitbachs und Umwandlung von Waldflächen, gemildert. Weiterhin sorgen Festsetzungen z.B. zur Dachbegrünung, verringerte GRZ im WA, Durchgrünung des Gebietes für eine positive klimarelevante Wirkung. Der Bau der Wohnhäuser hat Auswirkungen auf das Klima, da durch die Herstellung von Baustoffen Co2 entsteht. Dieser Effekt soll durch einen hohen Gebäudestandard bei der Wärmeinsolierung und durch eine klimafreundliche Energieversorgung durch Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern gemindert werden. 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

- 01 Übersichtskarte
- 02 Rechtsplan
- 03 Textliche Festsetzungen
- 04 Begründung+Umweltbericht
- 05 Stellungnahmen Offenlage Öffentlichkeit
- 06 Stellungnahmen Offenlage TÖB
- 07 Abwägung Stellungnahmen Offenlage
- 08 Städtebaulicher Vertrag
- 08.04 (nicht abgedruckt) Erschließungsplanung
- 08.05 (nicht abgedruckt) Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung
- 08.06 (nicht abgedruckt) Beleuchtungskonzept
- 08.07 (nicht abgedruckt) Entwässerungskonzept+Überflutungsbetrachtung
- 08.08 (nicht abgedruckt) Kostenberechnung Erschließung, Beleuchtung, Entwässerung, Lärmschutzanlage
- 08.09 (nicht abgedruckt) Farbkonzept Hochbauten
- 08.10 (nicht abgedruckt) Ausführungsplanung Spielplätze
- 08.11 (nicht abgedruckt) Ausführungsplanung Quartiersplatz
- 08.12 (nicht abgedruckt) Kostenberechnung Spielplätze und Quartiersplatz
- 08.13 (nicht abgedruckt) Entwurfsplanung der Kreuzungsausbauten L 183 mit Busbucht und Querungshilfe
- 08.14 (nicht abgedruckt) Detailplanung Lärmschutzanlage

- 08.15 (nicht abgedruckt) Planung und Kostenberechnung Ausgleichsmaßnahmen und Wasserrechtliche Erlaubnis
- 08.16 (nicht abgedruckt) Pflanzschema Lärmschutzanlage und Kosten Straßenbäume
- 08.17 (nicht abgedruckt) Schallgutachten Me 18
- 08.18 (nicht abgedruckt) Plan Regenwasserversickerungsbecken
- 08.19 (nicht abgedruckt) Ladesäulenkonzept
- 08.20 (nicht abgedruckt) Bepflanzungskonzept
- 08.21 (nicht abgedruckt) Gestaltungsplan
- 08.22 (nicht abgedruckt) Übersichtsplan bereits vergebener Grundstücke
- 08.23 (nicht abgedruckt) Rücktrittsrecht für Ersterwerberin oder Ersterwerber
- 08.24 (nicht abgedruckt) Vertragserfüllungsbürgschaft
- 08.25 (nicht abgedruckt) Gewährleistungsbürgschaft
- 09 (nicht abgedruckt) Archäologie: Abschlussbericht Qual. Prospektion inkl. Pläne März 2021
- 10 (nicht abgedruckt) Archäologie: Zwischenbericht Sachverhaltsermittlung Nov. 2021
- 11 (nicht abgedruckt) Archäologie Zwischenbericht 2. Sachverhaltsermittlung Juni 2022
- 12 (nicht abgedruckt) Archäologie Zwischenbericht 2. Sachverhaltsermittlung Sept. 2022
- 13 (nicht abgedruckt) Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2
- 14 (nicht abgedruckt) Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. Anlagen
- 15 (nicht abgedruckt) Geohydrologische Beurteilung
- 16 (nicht abgedruckt) Baugrund- und Gründungsbeurteilung
- 17 (nicht abgedruckt) Verkehrsgutachten inkl. Anlagen
- 18 (nicht abgedruckt) Mobilitätskonzept