

Bornheim-Walberberg

Änderung des Bebauungsplanes Wb02 – Martin-Luther-Kirche

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



Lage des Plangebietes, Bestand

Das ca. 4.200 m² große Plangebiet liegt im am westlichen Ortsrand von Walberberg, an der Röntgenstraße bzw. am Matthias-Claudius-Weg. Es umfasst im Wesentlichen das Grundstück des evangelischen Gemeindezentrums „Martin-Luther-Kirche“. Das Gelände liegt auf ca. 130 m üNN (ca. 65 m über der Rheinebene) und fällt stark von West nach Ost ab (135 m - 127 m üNN). Das Plangebiet ist eingebettet in ein locker bebautes, stark durchgrüntes Einfamilienhausgebiet. Etwa 50 m weiter südwestlich befindet sich der Sportplatz des SSV Walberberg, das Peter-Welter-Sportlerheim sowie die Schießsportanlage der St. Sebastianus Schützenbruderschaft an der Dörfelstraße.

Der Kirchenbau nimmt etwa 500 m² Grundfläche ein, der Rest des Grundstückes ist gärtnerisch gestaltet (Wiese, Ziersträucher, alter Baumbestand). Das Gemeindezentrum kann direkt von der Röntgenstraße bzw. über einen Fußwege von der talwärts liegenden Hanrathstraße aus erreicht werden. Hangaufwärts befinden sich insgesamt 25 öffentliche Parkplätze am Matthias-Claudius-Weg, die auch für das Gemeindezentrum zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

Fl.St.Nr. 541	Kirche (evangelische Kirchengemeine Brühl)
Fl.St.Nr. 428	Teile der Böschung (Stadt Bornheim)
Fl.St.Nr. 229, 374	Matthias-Claudius-Weg (Stadt Bornheim)
Fl.St.Nr. 429, 202	Fußweg am Nordrand, nur Parzelle, nicht ausgebaut (Stadt Bornheim)

Heutige Nutzung des Gemeindezentrums

Die Martin-Luther-Kirche steht den 550 evangelischen Einwohnern von Bornheim und etwa 200 Schwadorfer Bürgerinnen und Bürgern als Gemeindezentrum zur Verfügung. In den Räumen des Gemeindezentrums finden gegenwärtig u.a. folgende Aktivitäten statt:

Kirchenraum:	Gottesdienst (14-tägig), Schul-/Kinder-/Familiengottesdienste, Trauerfeiern
Foyer:	Krabbelgruppe, Seniorenkreis, Turngruppe, Gymnastikkreis, Klöppelkurs, sonstige Angebote für kleinere Gruppen (Lesungen, kleine Konzerte etc.)
Küche:	Vorbereitung, Abstellraum
Gruppenraum 1:	Abstellraum, ehemalige Bibliothek
Sakristei:	Vorbereitung für den Gottesdienst
Gruppenraum 2:	Nebenraum, Basteln, Abstellraum, „Kaminzimmer“, Kindergottesdienst (14-tägig, gleichzeitig mit dem Gottesdienst).

Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit

Der Standort der evangelischen Kirche in Walberberg kann nur dann für die Zukunft gesichert werden, wenn das für kirchliche Zwecke benötigte Grundstück auf die erforderliche Mindestgröße verkleinert wird. Die zukünftig nicht mehr für die Gemeindegemeinschaft benötigten Grundstücksteile sollen als Bauland an private Bauherren verkauft werden. Durch den Grundstücksverkauf sollen zusätzliche finanzielle Mittel für den Unterhalt des Gebäudes bereitgestellt werden können. Die ursprünglich geplante Baumaßnahme, der Bau eines größeren Begegnungszentrums, wird schon seit vielen Jahren nicht mehr weiterverfolgt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wb02 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung stehen einer solchen Entwicklung entgegen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) liegen nicht vor. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge in Bornheim erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).

Planung

Die evangelische Kirchengemeinde Brühl beabsichtigt, am Rande des Kirchengrundstückes zwei Wohnungsbaugrundstücke abzutrennen. Die geplanten Maßnahmen im Einzelnen:

- Neuordnung der südöstlichen Grundstücksgrenze an der Röntgenstraße. Hier sollen ca. 160 m² an das Nachbargrundstück Röntgenstraße 18 abgegeben werden, um hier die Zufahrtsmöglichkeit des Grundstückes zu verbessern,
- im Anschluss an das Wohnhaus Röntgenstraße 18 soll ein ca. 640 m² großes Einfamilienhausgrundstück entstehen. Das geplante zweigeschossige Gebäude rückt ca. 6 m vom Straßenrand ab. Drei kleinere Gehölze an der Straße (Kirsche, Ahorn, Baumhasel) und eine größere Linde im rückwärtigen Bereich müssen dazu entfernt werden. Die älteren Laubbäume im Inneren des Grundstückes können erhalten werden,
- an der nördlichen Grenze des Gemeindezentrums, am Matthias-Claudius-Weg, soll ein ca. 920 m² großes Einfamilienhausgrundstück abgetrennt werden. Das geplante zweigeschossige Gebäude nimmt die vordere Bauflucht der im Bebauungsplan Wb02 vorgesehenen Nachbarbebauung auf und rückt ca. 7,5 m vom Straßenrand ab. In diesem Bereich werden keine alten Bäume beeinträchtigt. Eine bestehende Entwässerungsleitung der Kirche muss verlegt werden (siehe Planzeichnung).

Die rückwärtige Grundstücksgrenze des zukünftigen Einfamilienhausgrundstückes folgt dem Verlauf des heute vorhandenen befestigten Fußweges, der die tieferliegende Hanrathstraße mit dem Matthias-Claudius-Weg verbindet. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob dieser Weg in der Verantwortung der Kirchengemeinde bleibt, oder ob eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche erforderlich wird,

- das Gemeindezentrum soll in seiner heutigen Funktion erhalten bleiben (s.o.).

Planungsrecht

Es ist beabsichtigt, das verbleibende Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festzusetzen. Die geplanten Einfamilienhausgrundstücke sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wb02 als Reines Wohngebiet festgesetzt werden (GRZ = 0,4, Einzelhausbebauung, Begrenzung der Gebäudehöhe).

Die evangelische Kirchengemeinde Brühl hat die Prof. Ulrich Coersmeier GmbH aus Köln mit der fachlichen Bearbeitung des erforderlichen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan beauftragt. Für die umweltfachliche Begleitung des Verfahrens zeichnet das Büro Smeets und Damaschek (Erfstadt) verantwortlich.

Umwelt, Artenschutz und Landschaftspflege

Die Belange Umwelt und der Landschaftspflege werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Planung einbezogen. Hierbei wird ebenfalls den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen.

Aus heutiger Sicht stellt sich das Plangebiet als gestaltete, intensiv gepflegte Grünfläche, vorherrschend mit Rasenflächen dar. Erhebliche Umweltauswirkungen für Menschen sind aufgrund des Vorhabens und des gleichartigen Umfeldes (Wohngebiet) nicht zu erwarten.

Die Sportplatznutzung oberhalb wird in gleichem Maße als verträglich angesehen wie heute (analog zu vorh. Wohngebäuden in geringerem Abstand).

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden nicht erheblich betroffen, da diese in der Vergangenheit bereits grundlegend verändert wurden bzw. ganz fehlen (Oberflächengewässer). Ebenfalls ist die künftige bauliche Nutzung nicht geeignet, negativ auf das Klima und die Lufthygiene zu wirken, da die Änderung nur unmaßgebliche Teile der Klimastrukturen erfasst.

Veränderungen der Landschaft, insbesondere der Eigenart oder Schönheit sind angesichts des zurückhaltenden Nutzungskonzeptes nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben entspricht dem Charakter der Umgebung. Auch bedeutsame Teile des kulturellen Erbes sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder auf der Fläche noch im Umfeld betroffen.

Durch die Baumaßnahme werden Freiflächen beansprucht und erstmalig versiegelt. Hiervon betroffen sind einzelne Ziergehölze bzw. Einzelbäume in dem gärtnerisch angelegten Gelände. Insbesondere eine wüchsige, mittelalte Linde stellt sich hierbei aus Sicht der Landschaftspflege als wertvoll dar. Bei den übrigen (wenigen) Gehölzen und den Rasenflächen werden naturschutzfachliche Belange nur in untergeordnetem Maße berührt.

Betrachtet man die möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Planung und vergleicht diese mit der Bestandssituation, wird deutlich, dass sich die potentielle Versiegelung im Plangebiet zukünftig deutlich verringern wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan Wb02 setzt mit Ausnahme eines ca. 5 - 7,5 m breiten Streifens am Rande des Grundstückes das gesamte Gelände als überbaubare Grundstücksfläche fest. Auf dem ca. 4.000 m² großen Kirchengrundstück könnte daher z.B. ein Begegnungszentrum gebaut werden, mit Übernachtungsmöglichkeiten, Gruppenräumen und einer entsprechenden Küche. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 entspräche das einer Versiegelung allein durch die Hauptanlagen von ca. 1.600 m².

Zukünftig können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich enger gefasst werden (Bestand ca. 500 m² Grundfläche, zwei Einfamilienhäuser mit je 110 m² Grundfläche, zusammen ca. 700 – 750 m² Grundfläche). Die versiegelte Fläche im Plangebiet kann etwa um die Hälfte verringert werden. Das hat positive Auswirkungen u.a. auf Fragen der Entwässerung und verringert den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Zum Artenschutz: Aufgrund einer ersten örtlichen Begehung kann ausgeschlossen werden, dass bei Einhaltung üblicher Vermeidungsgrundsätze Belange des Artenschutzes im Sinne des § 42 BNatSchG betroffen sind, weder durch Zugriffe, Störungen noch durch Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle einschlägigen Umweltbelange gewürdigt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter gegeben.

Bebauungsplan der Innenentwicklung - Nachverdichtung

Aufgrund der Lage des Grundstückes und der zu erwartenden geringfügigen städtebaulichen wie ökologischen Auswirkungen beantragt die evangelische Kirchengemeinde Brühl, die Änderung des Bebauungsplanes Wb02 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.