

# STADT BORNHEIM

## 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08 und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Ortschaft Walberberg

### Begründung (gem. § 13 (1) BauGB)

---

#### Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.04.2004 (BGBl. I S.1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58).

#### 1.0 Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung vom 08.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Wb 08 – Ortsteil Walberberg beschlossen.

Am 28.08.2008 wurde der Bebauungsplan durch den Rat als Satzung beschlossen und nach einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum 26.11.2007 - Zeitpunkt seines erstmaligen Inkrafttretens – rückwirkend in Kraft gesetzt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2008 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt wurden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

In einem Teilbereich soll der Bebauungsplan Nr. Wb 08 – Ortsteil Walberberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB geändert werden.

#### 2.0 Anlass

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Wb 08 - Stadt Bornheim Ortsteil Walberberg soll für den brachliegenden Bereich der ehemaligen Gastronomie „Alter Kurfürst“ an der Hauptstraße eine Neuordnung eingeleitet werden. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan langfristig zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Verkehrsverhältnisse im Bereich der Einmündung der Flammgasse in die Hauptstraße, insbesondere der Behebung einer Engstelle der Hauptstraße.

Hierzu sieht der rechtsgültige Bebauungsplan bisher den Abbruch der Bestandsgebäude und die Neubebauung der Fläche mit zwei Einfamilienhäusern vor. Grundlage hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Bereits vor Beginn der Abbruchsmaßnahmen wurde in Gesprächen mit den unmittelbar angrenzenden Nachbarn deutlich, dass diese die Erhaltung der an ihre Grundstücke angrenzenden Begrenzungsmauer sowie des vorderen Hauptgebäudes des „Alten Kurfürsten“ erhalten wissen wollten. Dies bekräftigten Sie schriftlich jeweils mit Datum vom 11.02.2010. Unabhängig von den Nachbarn wurde die Erhaltung des „Alten Kurfürsten“ als historisches, ortsbildprägendes Gebäude, von zahlreichen Bewohnern gegenüber dem Vorhabenträger und seinen Vertretern sowie im politischen Raum angesprochen.

Deshalb hat sich der Vorhabenträger entschlossen, das Kerngebäude des Alten Kurfürsten zu erhalten, umzubauen, zu sanieren und dort vier Wohnungen zu schaffen, die über ein neues Treppenhaus, das auf der Nordseite an den Bestand angebaut werden soll, erschlossen werden.

Hierzu soll das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

### **3.0 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Topographie**

Der Änderungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke Nr. 788, 789, 790 und 791 Flur 14, in der Gemarkung Walberberg und wird begrenzt:

- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 50, Hauptstraße 46,
- im Osten durch das Flurstück 793,
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenzen der Parzelle 394, Hauptstraße 52,
- im Westen durch die Hauptstraße bzw. die Parzelle 787.

Das Plangebiet ist relativ eben mit leichtem Gefälle nach Norden.

### **4.0 Bestand**

Das Kerngebäude des ehemaligen Gastronomiebetriebes „Alter Kurfürst“, Hauptstraße 48 soll im Bestand erhalten, umgebaut und saniert werden. Hier sollen 4 neue Wohnungen als Eigentumswohnungen geschaffen werden. Die Gebäude im Bereich der Hauptstraße 50 und die Nebengebäude wurden bereits abgebrochen.

### **4.1 Verkehr**

Die überplanten Grundstücke liegen alle an der Hauptstraße und werden von dort erschlossen. Die im Bereich der Einmündung der Flammgasse in die Hauptstraße vorhandene Verkehrssituation wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu geordnet.

### **4.2 Infrastruktur**

In der Hauptstraße befinden sich alle Medien die zur Ver- und Entsorgung der Bebauung notwendig sind. Leitungen der Gas-, Frischwasser-, Elektro- und Telekommunikationversorgung sind vorhanden.

### **4.3 Entwässerung**

In der Hauptstraße liegen Mischkanäle, die über ausreichende Kapazitäten für weitere Anschlüsse verfügen.

### **4.4 Naturhaushalt**

Die hinteren Grundstücksteile der Hauptstraße 48 sind versiegelt und werden im Zuge der Umgestaltung als Hausgärten hergerichtet.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Die im Änderungsbereich liegenden Hauptstraße und Flammgasse sind entsprechend ihrer Funktion normal befahren.

#### **4.6 Bodenverhältnisse**

Bei den Grundstücken im Änderungsbereich handelt es sich um vollflächig durch Bebauung bzw. Fahrbahnen versiegelte Flächen, die zum Teil entsiegelt werden. Unterhalb dieser Schicht befindet sich sehr schwach durchlässiger Löß bzw. Lößlehm, dessen Schichtenende auch bei 5 bis 8 m unter Flur nicht erreicht wurde und der sich im Falle lang anhaltender Niederschläge und bei Starkregenereignissen kurzfristig wie ein Wasserstauer verhält. Mit Porenwasser ist im Winter und Frühjahr sicher zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser schließt sich daher aus natürlichen sowie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen im Bebauungsplangebiet aus.

#### **4.7 Grundwassersituation**

Bei der im September 2006 durchgeführten Bodenuntersuchung wurde das Grundwasser auch bei den maximalen Bohrtiefen von 8,0 m nicht erreicht. Eine Angabe des amtlichen Grundwasserspiegels ist für das Plangebiet nicht möglich, da es im Bereich geologischer, jedoch nicht bewegungsaktiver Störungen liegt, in denen der Grundwasserstand unklar ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Bereich bergbaulich bedingter Grundwasserabsenkungen.

Im Zusammenhang mit den Bohrergebnissen des Bodengutachters wird aber auch ein oberflächennaher Grundwasserstand nicht ausgeschlossen.

#### **4.8 Bodendenkmäler**

Entlang der Hauptstraße wurde die römische Wasserleitung aus der Eifel nach Köln nachgewiesen, die als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragen ist. Ferner wird dort die so genannte „Stahlburg“ vermutet. Im Falle von straßen- und kanalbaubezogenen Erdarbeiten werden im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Hauptstraße ein Suchschnitt bzw. –schürf angelegt.

#### **4.9 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.10 Kampfmittel**

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel ergeben. Da eine Garantie über die Freiheit von Kampfmitteln jedoch nicht gewährt wird, sind bei Klampfmittelfunden während Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

#### **5.0 Geltendes Planungsrecht**

Für die Ortslage Walberberg sieht der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn-Rhein-Sieg, (Gebietsentwicklungsplan) einen Allgemeinen Wohnsiedlungsbereich (ASB) vor. Die Überplanung des Bereichs befindet sich daher in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der Hauptstraße in einer Tiefe von ca. 35 m Mischgebiet und für die übrigen Bereiche Wohnbaufläche (W) dar.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. Wb 08 Bornheim-Walberberg ist rechtskräftig.

## **6.0 Ziel und Zweck der Planung**

Die teilweise Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz der Kerngebäude des „Alten Kurfürsten“, die das Ortsbild seit Generationen prägte, deren Umbau und Sanierung bzw. Modernisierung und Umnutzung zu vier Wohn- bzw. Nutzungseinheiten ist Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Diese schafft hierfür die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die bisher versiegelten Flächen werden größtenteils entsiegelt und als Gartenland hergerichtet.

## **7.0 Einordnung in die Gesamtentwicklung**

Die Gebäude der ehemaligen Gastronomie prägen seit geraumer Zeit den Straßenraum der Hauptstraße und das Ortsbild von Walberberg. Die Erhaltung der Kernsubstanz des Bauensembles, deren Sanierung, Modernisierung und Umnutzung bedeutet daher die Bewahrung Identitätsstiftender Stadtstrukturen, wie sie von der Ortsbevölkerung vielfach gewünscht und den unmittelbaren Nachbarn unterstützt wird.

Das Vorhaben entspricht damit einem wesentlichen Ziel der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bornheim und stellt damit einen Schritt zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Walberberg dar.

## **8.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes**

### **8.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße über eine 6,0 m breite Stichstraße (Planstraße A), die in einer Wendeanlage endet, die für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet ist. Die Verkehrsfläche wird, dem Charakter des Wohngebietes entsprechend, als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Planstraße A wird in der vollen Breite von 6,0 m in Pflaster ausgeführt und eine Mittelrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers erhalten. Im Bereich der Einmündung in die Hauptstraße wird ein Hochbord angeordnet.

In den Straßenraum integriert sind unmittelbar anzufahrende öffentliche PKW-Parkplätze, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche als Parkplätze festgesetzt sind. Die notwendigen privaten PKW-Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück nachgewiesen.

Die Baugrenzen im Bereich der Hauptstraße sind gegenüber dem heutigen Straßenverlauf um ca. 4,50 m zurückgenommen worden. Der Straßenraum wird im Zuge der Grundstücksneuordnung erweitert und mit einem Gehweg ausgestattet. Diese Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen der Parkplätze entfallen die 4 notwendigen Garagen / Stellplätze die von der Hauptstraße angefahren wurden. Damit entfällt dieses rückwärts stoßen in den Straßenraum der Hauptstraße.

### **Verkehrserzeugung**

Die Planfestsetzungen tragen auch den schutzwürdigen Belangen der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer Rechnung. Die verkehrslärmbedingten Immissionen erweisen sich als zumutbar:

Die einschlägigen Zumutbarkeitsschwellen für Verkehrslärm werden nicht tangiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt Walberberg und zum Ortskern tendenziell mit einem eher geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen und deshalb nicht davon auszugehen ist, dass es im Zusammenhang mit der Planung zu einer wesentlich höheren Belastung der Hauptstraße und des Jesuitenbungrt kommt.

## **8.2 Bebauung**

Im Bereich des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) soll der Kernbestand der Gebäude des Alten Kurfürsten erhalten bleiben, saniert modernisiert und als Mehrfamilienhaus zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Es sind 4 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen geplant. Die bisher dort vorgesehenen 2 Einfamilienhäuser, die nach dem vollständigen Abbruch der Bestandsgebäude dort entstehen sollten entfallen. Im Plangebiet werden nun anstelle von 16 Einfamilienhäusern als Doppelhäuser und Hausgruppen nur noch 14 Einfamilienhäuser errichtet. Das Baugebiet wurde deshalb durch eine Nutzungsgrenze vom übrigen Plangebiet abgetrennt und mittels Planzeichen MH = Mehrfamilienhaus Hinsichtlich der Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des durch Baugrenzen umgrenzten Baufeldes ist eine offene, zweigeschossige Bauweise mit Satteldach 45° festgesetzt.

Die festgesetzten Dachneigung- und -form sowie die Firsthöhe mit 13,5 m entsprechen dem Gebäudebestand. Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf das Niveau der dem Eingang des Hauses am nächsten liegenden fertig ausgebauten Straßen- bzw. Bordsteinkante der Hauptstraße.

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt an die Versorgungsleitungen bzw. die Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers schließt sich auf Grund der für eine Versickerung extrem ungünstigen Bodenverhältnisse aus. Aus wasserrechtlicher Hinsicht wäre eine Versickerung nicht genehmigungsfähig und aus technischer Hinsicht wegen mangelnder Betriebssicherheit nicht zu vertreten.

## **9.0 Planinhalte**

### **9.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung**

Entsprechend der veränderten städtebaulichen Zielsetzung, den Baubestand des Alten Kurfürsten im Wesentlichen zu erhalten, zu sanieren, zu modernisieren und umzunutzen, wird festgesetzt, dass dort vier Wohneinheiten zulässig sind, die dem im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Baugebiet entsprechen.

Die für die vergleichbaren Baugebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zulässige GFZ von 1,0 wurde in dem Baugebiet als Obergrenze; die vergleichbaren Baugebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zulässige GRZ von 0,6 wurde in dem Baugebiet als Obergrenze festgesetzt ebenso wie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ), der Zahl der Vollgeschosse und/oder der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Auf Grund dieser Vorgaben wird das Maß der baulichen Nutzung im VEP bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung von maximalen Firsthöhe).

Die Festsetzung von GRZ und GFZ orientiert sich wie die Festsetzung der maximalen Höhe der Bebauung (Firsthöhe) im Änderungsbereich der 1. Änderung an der bestehenden Bebauung.

#### **Zulässige Grundfläche**

Im Änderungsbereich der 1. Änderung wird eine Bebauungsdichte festgesetzt, die sich an den Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 17 BauNVO orientiert und damit die Grundstücksausnutzung mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in dem Bestand sowie mit dem Orts- und Landschaftsbild in Übereinstimmung bringt.

Im Bereich des VEP ist daher die max. zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

#### **Zulässige Geschoßfläche**

Neben der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen ist im Änderungsbereich der 1. Änderung eine Geschossflächenzahl (GFZ), die sich an dem Bestand orientiert festgesetzt worden.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Für die Bebauung innerhalb des Änderungsbereichs der 1. Änderung des VEP sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt worden und entspricht damit der Nachbarbebauung.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe) orientiert sich am Gebäudebestand.

### **9.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

#### **Bauweise**

Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die dauerhafte Erhaltung des Bestandsgebäudes ist das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Daher ist das Bestandsgebäude durch Baulinien gesichert. Um eine neue Erschließung durch Anbau eines Treppenhauses an den Gebäudebestand zu ermöglichen, wurde auf der Nordseite des Bestandsgebäudes eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche durch die Baulinie festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes die endgültige Planung für dieses Treppenhaus nicht vorliegt, wird hier eine Überschreitung der Baulinie von max. 1,0 m ausnahmsweise zugelassen.

#### **Stellplätze**

Um die notwendigen Stellplätze in dem Baugebiet nachzuweisen, wird eine Festsetzung für die Anlage von Stellplätzen und Carports getroffen.

Um eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen, sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Fläche zulässig.

### **9.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### **Geplante Interne Haupteerschließungsstraße („Planstraße A“)**

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Haupteerschließungsstraße Planstraße A durch Anbindung an die Hauptstraße.

Die Gesamtbreite der Straße beträgt 6,0 m mit Schrammbord und Mittelrinne, sowie einem Parkstreifen von 2,50 m Breite für Längs- und - in Teilbereichen - 6,00 m Breite für Senkrechtaufstellung als öffentliche Parkplätze.

Die Planstraße A endet in einer Wendeanlage für deren Bemessung der Wendekreis des 3-achsigen Müllfahrzeugs zugrunde gelegt wurde.

Kurvenradien wurden bei allen Einmündungen mit Radien von 6,0 m als einfache Kreisbögen angenommen, da die vollen Straßenquerschnitte für Kurvenfahrten genutzt werden soll.

##### **Öffentliche Parkplätze (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „P – öffentliche Parkfläche“)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Planstraße A insgesamt 6 öffentliche Parkplätze für Besucher festgesetzt.

## **10.0 Landesrechtliche Festsetzungen**

### **Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

#### **Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)**

Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt und ein hoher Anteil an gärtnerisch gestalteten Freiflächen gesichert werden. Sofern für Abfall- oder Wertstoffsammelbehälter der Standort im Vorgarten gewählt wird, sollte dieser aus stadt- und straßenraumgestalterischen Gründen eingefasst bzw. ummauert und dauerhaft begrünt werden.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)**

Carports sollen mit Flachdächern, mit gleicher Traufhöhe und Attikaausbildung (bei nebeneinander liegenden Carports) ausgeführt werden, damit sie deutlich hinter den Hauptbaukörper zurücktreten.

Um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen ist die Verwendung nur gleicher bzw. einheitlicher Materialien, Farben und Fassadenteile (Putz, Verblend- und/oder Sichtmauerwerk, Holz etc.) gewünscht und daher durch Festsetzung verbindlich vorgeschrieben. Sofern sie sich eindeutig unterordnen und dies durch Muster nachgewiesen wird, kann ausnahmsweise auch der Verwendung von anderen Materialien, Farben und Fassadenelementen im Baugenehmigungsverfahren zugestimmt werden.

#### **Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Einfriedungen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu diesen Hecken Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m ausgenommen.

## **11.0 Hinweise**

### **11.1 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 (1) BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher diesen zur Umsetzung der im Durchführungsvertrag genannten Maßnahmen verpflichtet. Ebenfalls verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Erhaltung des Bestandsgebäudes und zu dessen Umnutzung zu maximal 4 Wohneinheiten.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Anpflanzungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und gemäß Landschaftsgesetz NW innerhalb und außerhalb des Verfahrensgebietes zu realisieren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrages zur Realisierung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genannten Maßnahmen. Durch Verträge mit den zukünftigen Grundstückseigentümern hat der Vorhabenträger die Akzeptanz der vorhandenen Bepflanzung durch die Grundstückseigentümer zu sichern.

### **11.2 Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Bornheim eingesehen werden:

- Geohydrologisches Gutachten von Prof. Dr.-Ing.-H. Dieler und Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Aachen vom 27.09.2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Büros Böke und Tuczak, Landschaftsarchitekten, Düsseldorf vom September 2006
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin vom Mai 2007

### **11.3 Umgang mit Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei Vollzug der Planung können bekannte (römische Wasserleitung Eifel – Köln) und bisher unbekannte Bodenfunde (Reste der sogenannten „Stahlburg“) und –denkmäler entdeckt werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn anzuzeigen.

### **11.4 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwendung an anderer Stelle vorzusehen.

Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen.

### **11.5 Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **11.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Für den Bereich des Plangebietes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen aufgrund der Bodenverhältnisse wirtschaftlich nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann daher sinnvoll nur über die vorhandenen Mischwasserkanäle erfolgen. Es besteht Anschlusszwang an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Abgesehen davon soll das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Stellplätze durch eine entsprechende Oberflächenbefestigung (versickerungsfähiges Pflaster) versickert werden, da diese Wassermengen laut Gutachten durch den Oberboden aufgenommen werden können.

### **11.7 Grundwasser**

Die Gründungsmaßnahmen der Gebäude mit einer einfachen Unterkellerung tangieren nicht den Grundwasserspiegel.

### **11.8 Anpflanzung von Bäumen**

Straßenbaumpflanzungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Stadt Bornheim abzustimmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen innerhalb von Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen den Straßen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten.

### **12.0 Umweltbericht (UB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wb 08**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Änderungen keine Auswirkungen auf den Umweltbericht. Zur Klarstellung werden die innerhalb des Plangebietes, hier des Änderungsbereichs, durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen im Folgenden noch einmal aufgeführt:

### **12.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes**

Anlage der Vor- und Hausgärten:

Vor- und Hausgärten haben besonders bei der Neuanlage einen ökologisch eher geringen Wert. Erfahrungsgemäß weisen sie neben standortgerechten Laubgehölzen vor allem auch Ziergehölze, Rasenflächen, Zierbeete mit Stauden und Grabeland auf. Dieses und eine intensive Pflege bzw. Nutzung lassen auch auf Dauer keine Entwicklung hochwertiger Biotope zu. Im Fall von Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nach Möglichkeit standortgerechte, heimische Laubgehölze, wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.

## 12.2 Extensive Begrünung der Carports

Die Dachflächen der neu geplanten Carports sind in extensiver Form zu begrünen und entsprechend den Regeln und dem Stand der Technik mit Schutzfolien und einem entsprechenden Pflanzsubstrat zu versehen. Die Begrünung sollte dann in Form einer Trockenrasen-, einer Sedum- oder einer Trockenrasen / Sedumgesellschaft erfolgen. Bei der Verwendung von Sedum hat sie mit verschiedenen Sedumarten zu erfolgen, wobei mindestens 75 Sprossen je qm auszubringen sind.

Neben den durchaus positiven Auswirkungen auf die abiotischen Faktoren wie Klima und Wasserhaushalt beschränkt sich der ökologische Wert dieser Maßnahme auf die Tiergruppen der Insekten, Spinnentiere etc.

Von Bedeutung dürfte sein, dass sich die begrünten Dachflächen durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser günstig auf den Wasserhaushalt auswirken werden und sich daher ggf. günstig auf die Einleitungsgebühren für Niederschlagswasser auswirken werden. Der Aufwand einer Dachbegrünung stellt inzwischen nicht mehr als Besonderheit dar sondern entspricht hinsichtlich der Standsicherheit und anderer Aspekte wie Korrosionsschutz und Dichtigkeit dem aktuellen Stand der Technik und ist neben konventionellen Fertiggaragen durchaus als übliche Ausführungsart getreten.

## 12.3 Gestaltung der Stellplätze

Um die Abflussbeiwerte möglichst gering zu halten, sind die neu anzulegenden Stellplätze im Planungsgebiet mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen oder Beton-Gras-Steinen zu befestigen. Die Flächen sind dann mit einem Spezialrasen wie z. B. Parkplatzrasen Standard (RSM 5.1.1) einzusäen.

## 12.4 Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen

Im Bereich der Hausgärten im Änderungsbereich werden 4 Stück Baumpflanzungen als kleinkronige Bäume  $4 \times 30 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$  erfolgen.

Es sind standortgerechte Arten wie z. B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Echte Mehlebeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlebeere (*Sorbus intermedia*) und Schmalkronige Mehlebeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') zu verwenden. Der Stammumfang der zu pflanzenden kleinkronigen Hochstämme sollte 18-20 cm betragen. Sie sind mit einem Dreibock zu versehen.

Mittel- bis langfristig übernehmen die Baumpflanzungen wichtige Biotopfunktionen für die Avifauna. In gewissem Sinne dienen sie auch der ökologischen Vernetzung.

Die Berechnung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren NRW ergibt ein Kompensationsdefizit von 1.103 Wertpunkten. Der entstehende Eingriff in die Biotopstrukturen kann an Ort und Stelle nur zu 90,6 % ausgeglichen werden.

## 12.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund der landschaftspflegerisch und städtebaulich begründeten Festsetzungen werden keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen, die auf die Planung zurückgehen, erwartet.

## 13. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.