

BAULEITPLANUNG

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN Wi 01.1**

IN DER ORTSCHAFT WIDDIG

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

- ENTWURF -

Auftraggeber:

Auftragnehmer:



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) Baugesetzbuch und
der Behörden sowie
der Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) Baugesetzbuch

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig
1. Änderung
Stadt Bornheim

Stand:

15.03.2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
3	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	7
3.1	Lage des Plangebietes	7
3.2	Verkehr	8
3.3	Nutzung.....	8
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	10
6	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN.....	11
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	13
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	13
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
7.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.7	Verkehrsflächen	15
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	16
9.1	Wasserversorgung	16
9.2	Abwasserbeseitigung.....	16
9.3	Stromversorgung.....	16
9.4	Gasversorgung	16

10	STATISTIK	17
11	BODENORDNUNG	17
12	KOSTEN	17
13	EINGRIFFSBILANZIERUNG.....	18

1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig.

Mit Schreiben vom 14.08.2009 hat der Eigentümer der Parzellen 284 und 723 (Flur 10, Gemarkung Widdig) die Änderung eines Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig beantragt. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich lediglich auf die im Eigentum des Antragstellers befindlichen Grundstücke.

Der Bereich der 1. Änderung liegt zwischen Lichtweg und St.-Georg-Straße im nördlichen Bereich der Karolingerstraße und weist eine Größe von etwa 2.640 m² auf.

Der Eigentümer beabsichtigt seine Parzellen an einen Bauträger zu veräußern. Dieser sieht eine von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abweichende Bebauung der Grundstücke vor. Gemäß den vorgelegten Unterlagen sollen fünf freistehende Einzelhäuser und ein Doppelhaus entstehen. Dieser Planungsabsicht stehen insbesondere die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber.

Wesentlicher Grund des Vorhabenträgers für den Antrag auf Änderung ist, dass sich bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht ungünstige Grundstücksverhältnisse mit Grundstückslängen von bis zu ca. 43 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Grundstücksbreiten von ca. 9,5 bis 11 m ergeben würden. Dies würde einerseits eine gute Einsehbarkeit eines großen Teils der Privatgrundstücke vom öffentlichen Straßenraum bewirken und zu einer Störung des Freibereichs bzw. zu einer Minderung der Wohnruhe führen. Diesem Umstand könnte nur durch eine entsprechend hohe Einfriedung des Grundstücks abgeholfen werden mit möglichen negativen Auswirkungen für das Orts- bzw. Straßenbild. Weiterhin würde hieraus wiederum eine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen resultieren. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen könnten insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücken maximal ca. 6 m breite Häuser entstehen. Zwangsläufig würde dies zu einer Doppelhausbebauung führen. In diesem Fall tritt aus städtebaulicher Sicht ein weiterer Nachteil auf: Durch die Doppelhausbebauung würden die Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksseiten an die (noch zu bildende) südliche Grundstücksgrenze angebaut. Aus energetischer Sicht und im Hinblick auf Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wäre dies für die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksseiten keine günstige Bauweise, da zur Südseite keine Gebäudeöffnungen möglich wären.

Aus vorgenannten Gründen soll daher eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, in der u.a. die Baufelder dem Entwurf des Bauträgers angepasst werden sowie die Traufhöhe bei gleich bleibender Geschossigkeit auf ein sinnvolleres Maß erweitert wird. Folgende positive Aspekte werden aus städtebaulicher Sicht erreicht:

- Ausrichtung der künftigen Baugrundstücke in Nord-Süd-Richtung (= so genannte stehende Grundstücke).
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, wobei gemäß vorliegendem Entwurf höchstens 5 freistehende Einzelhäuser entstehen sollen, die allseitig mit dem entsprechenden Grenzabstand zu errichten sind. Auf diese Weise werden Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse optimiert. Eine „Südorientierung“ der zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räume nach Süden ist möglich, wodurch

eine Steigerung der Wohnqualität erfolgt. Zusätzlich soll ein Doppelhaus auf den beiden zur „Sankt-Georg-Straße“ liegenden Grundstücken entstehen.

- Es entstehen aus städtebaulicher Sicht günstigere Grundstücksverhältnisse, wobei die schmale Grundstücksseite nunmehr dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist.
- Die privaten Verkehrsflächen für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke können entfallen. Auf diese Weise kann ein zusätzliches Baugrundstück entstehen und somit eine bessere Ausnutzung erzielt werden (Grundstücke neu: 7). Dies entspricht dem Optimierungsgebot nach sparsamen Umgang von Grund und Boden und trägt der „Innenbereichslage“ der Grundstücke Rechnung.
- Die Freibereiche bzw. Außenwohnbereiche wie Freisitze, Terrassen, Balkone u.ä. können mit Ausnahme eines Grundstücks auf der Südseite angeordnet werden.

Die neu entstehenden Grundstücksgrößen liegen bei ca. 400 m² für die freistehenden Einfamilienhäuser und ca. 300 m² für die Doppelhaushälften.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berührt die Grundzüge der Planung nicht. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen; die Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wi 01.1 muss jedoch unabhängig davon im Rahmen des Änderungsverfahrens überarbeitet und ggf. ein Minderausgleich ersetzt werden.

Da der Ursprungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, muss mit dem neuen Vorhabenträger ein angepasster Durchführungsvertrag geschlossen werden.

Mit dem Vorhabenträger ist mit Datum vom 11.08.2010 ein Verpflichtungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Personalkosten abgeschlossen worden.

Entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten wird vorliegend nur das einstufige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgen gleichzeitig. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach den Grundzügen des § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage des Plangebietes

Der 1. Änderungsbereich liegt mittig in der Ortschaft Widdig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung besteht aus den Flurstücken Gemarkung Widdig, Flur 10, Parzellen Nrn. 284 und 723. Die Entfernung zum östlich verlaufenden Rhein beträgt ca. 100 m.

Die Größe beträgt rund 2.640 m².

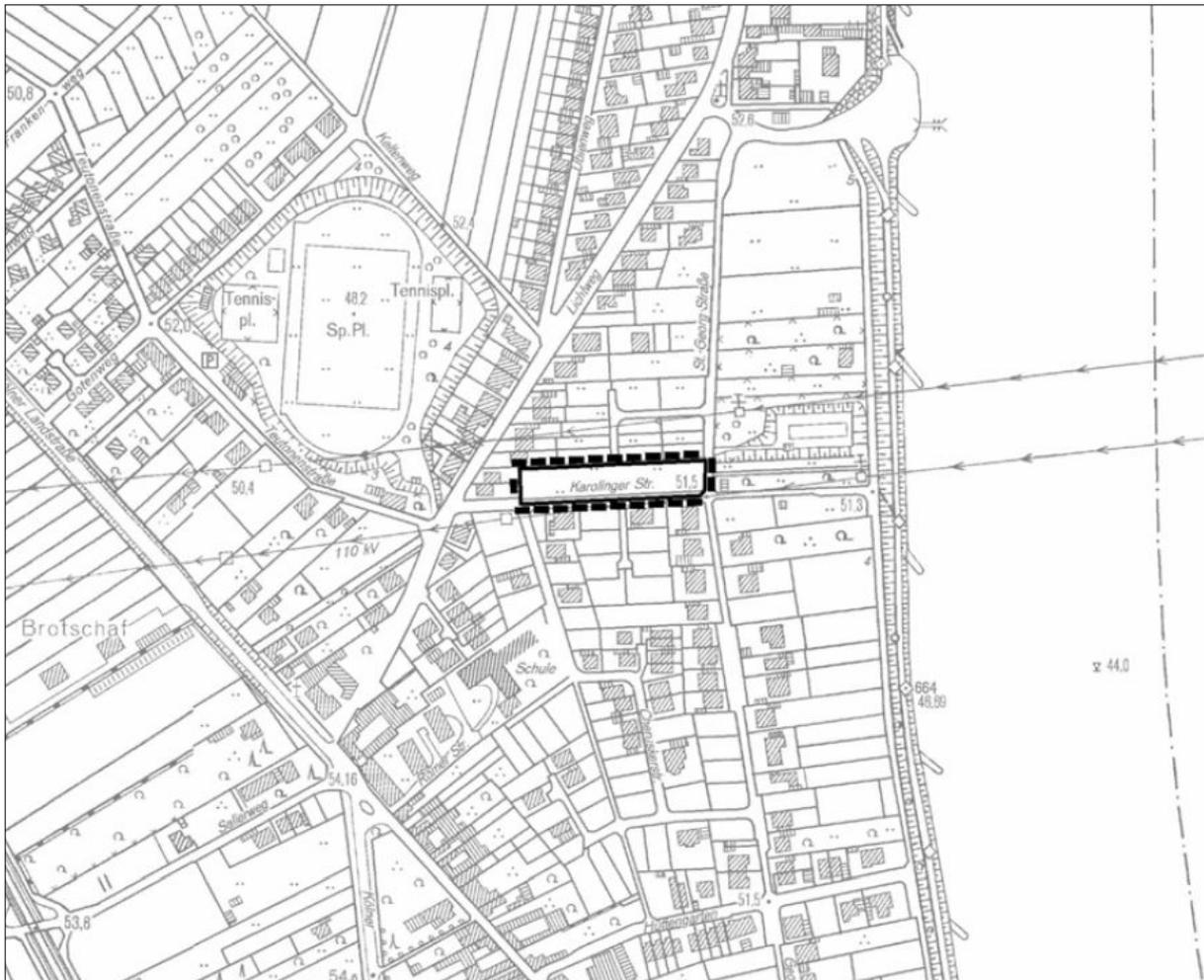


Abb.: Lage des 1. Änderungsbereichs, Quelle Stadt Bornheim

3.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die innerörtlichen Erschließungsstraßen „Karolingerstraße“ und „Sankt-Georg-Straße“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden.



Bilder: „Sankt-Georg-Straße“ und „Karolingerstraße“, eigene Quelle

Die „Karolingerstraße“ ist im Trennprinzip ausgebaut, d.h., es findet eine klare Trennung zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg statt. Die Trennung wird vorliegend neben einem Bordstein durch eine farbliche Gestaltung des Gehwegs betont. Der Gehweg verläuft auf der gegenüberliegenden Seite des Änderungsbereichs.

Die „Sankt-Georg-Straße“ hat noch keinen funktionsgerechten Ausbau erfahren.

3.3 Nutzung

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich selbst wird derzeit als Wiesengrundstück mit vereinzelt vorhandenen Streuobstbäumen genutzt.

Umgebungsbebauung

Entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Umgebungsbebauung durch reine Wohnnutzung geprägt.

Östlich des Plangebietes liegt ein Regenüberlaufbecken. Hierzu wurde im Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Dr. Werner Wohlfarth ein Geruchsgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von einer Belästigung im Umfeld der Anlage durch Gerüche, die ursächlich dem Regenüberlaufbecken zugeordnet werden können, nicht auszugehen ist.

Hochspannungsfreileitung

Über den Änderungsbereich verläuft in Ost-West-Richtung die 380 kV-Hochspannungsfreileitung Sechtem-Siegburg sowie eine 110 kV-Freileitung.

Im Aufstellungsverfahren des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die RWE als zuständiger Versorgungsträger beteiligt. Gemäß der Stellungnahme vom 14.10.1999 durch die RWE wurde der vorgesehenen Bebauung unter Auflagen zugestimmt.

In Ergänzung zu der fachbehördlichen Stellungnahme wurde seinerzeit ein entsprechendes Fachgutachten durch Herrn Dr. Klaus Trost, Wissenschaftsladen Bonn e.V., erstellt. Das Gutachten kommt in zusammengefasster Form zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben sowohl der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz als auch die Abstandserfordernisse des Anhangs 3 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit der (Wohn) Bevölkerung können demnach ausgeschlossen werden.

Um die elektrische Belastung im Wohnbereich und in den Gärten so gering wie möglich zu halten, wurden seinerzeit folgende Maßnahmen empfohlen:

1. Abgeschirmte Elektroinstallation im Erdgeschoss und in den Obergeschossen der Häuser mit abgeschirmten Mantelleitungen und abgeschirmten Dosen. Die Elektroinstallation im Keller kann eventuell konventionell erfolgen.
2. Einbau geerdeter Alu-kaschierter Dampfsperren im Dachbereich, um elektrische Feldbelastung durch die Hochspannungsleitung im Haus auszuschließen.
3. Die Stromkreise der Schlaf- und Kinderzimmer sollten mit Netzabkopplern installiert werden, um im Schlafbereich elektrische Feldbelastungen durch in den Zimmern betriebene Elektrogeräte auszuschließen. Dies kann auch nachträglich geschehen, wenn Nachmessungen in den gesamten Bereichen Feldstärken von über 5 V/m ergeben haben.
4. Terrassen und andere für längeren Aufenthalt im Freien vorgesehene Bereiche sollten überdacht werden z.B. durch Markisen oder eine Pergola. Eine blickdichte Abdeckung ist zum Erreichen einer guten Schirmwirkung gegen elektronische Felder nicht erforderlich.
5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Gärten, die wenigstens eine Höhe von 3 m erreichen.
6. Die Abgrenzung der Grundstücke sollte nur mit Holz- und Kunststoffzäunen oder steinernen Mauern erfolgen. Metallzäune sind wegen ihrer elektronischen Feldan-koppelung zu meiden oder zu erden.

Den zukünftigen Bewohnern wurden außerdem die folgenden Maßnahmen nach dem Gutachten von Dr. Trost vom 18.08.2001 (Seite 21) empfohlen:

1. Insbesondere Spielbereiche von Kindern im Freien sollen mit Büschen und Bäumen gegen die elektrischen Felder abgeschirmt werden.
2. Es soll auf schnurlose Telefone nach DECT-Standard verzichtet werden, stattdessen sollen Schnurlostelefone nach CT1+Standard verwendet werden.
3. Zusätzliche Magnetquellen wie z.B. Radiowecker mit Netzanschluss im Schlafbereich sind zu vermeiden.
4. Es sollen keine Metallbetten und möglichst keine Federkernmatratzen benutzt werden.

Gemäß dem Durchführungsvertrag bestand seitens des Vorhabenträgers die Verpflichtung, die o.a. Empfehlungen den Kaufinteressenten vor Abschluss der Kaufverträge mitzuteilen. Diese Verpflichtung wird nunmehr auf den neuen Vorhabenträger übertragen.

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Urfeld, gemäß Schutzzonenverordnung vom 24.05.1994 und der Änderungsverordnung vom 04.02.1999.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim wurde neu aufgestellt und das Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Ratsbeschluss zur Wirksamkeit des Flächennutzungsplans wurde am 09.12.2010 gefasst. Lediglich die Genehmigung der Bezirksregierung steht noch aus.

Für den Bereich der 1. Änderung ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wi 01.1 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest. Zum Maß der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Für die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen werden die Firsthöhe mit 8,50 und die Traufhöhe mit 3,50 m angegeben. Der untere Maßbezugspunkt ist der Erdgeschossfußboden. Dieser darf bei ebenen Grundstücken höchstens 0,5 m über der Krone der angrenzenden Erschließung liegen.

Für den zur Änderung beantragten Bereich setzt drei 14m x 14m große Baufelder in offener Bauweise fest, die sich für die Bildung von 6 Baugrundstücken eignen. Die Grundstücke erstrecken sich in Ost-West-Richtung, in Form von so genannten „liegenden“ Grundstücken. Eine Folge hieraus ist, dass die Grundstückslängsseiten der vorderen Grundstücke unmittelbar an die Karolingerstraße angrenzen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie 20 m³ nicht überschreiten, mit Ausnahme des Bereichs vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten). Dort sind Nebenanlagen außer Abfallbehältern und deren Standplätze unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze sind außerdem vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten) zulässig.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll über einen Privatweg erfolgen bzw. für die am östlichen Gebietsrand angedachten Grundstücke über die „Sankt-Georg-Straße“ sichergestellt werden. Für die Gewährleistung eines funktions- und nutzungsgerechten Aus-

baus der „Sankt-Georg-Straße“ sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Inanspruchnahme eines etwa 1,6 m breiten Grundstücksstreifens der Parzellen Nrn. 723 und 284 vor.

Zwecks Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen für eine innere Durchgrünung. So sind auf den auf der Grundlage von § 9 (19 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen flächendeckend standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen.

6 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) regelt die Bebauung der künftigen Baugrundstücke. Demnach sind höchstens 5 Einzelhäuser sowie ein Doppelhaus im Änderungsbereich zulässig.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch verbindliche Zuordnung von Nutzungsschablonen zu den einzelnen Grundstücken die angestrebte Bebauung verbindlich vorgegeben.

Diese stellt sich wie folgt dar:

Grundstücke 1 bis 5 (= Grundstücke entlang der Karolinger Straße)

1. Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe = 4,5 m Firsthöhe = 9 m
2. Bauweise: abweichende Bauweise gemäß folgender Definition
Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 12 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.
Es sind höchstens 5 Einzelhäuser zulässig.
3. Zahl der Vollgeschosse $Z = II$
4. Dachneigung: 20° bis 40°
5. Dachform: Satteldach

Grundstücke 6 bis 7 (= Grundstücke Sankt-Georg- Straße)

1. Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe = 4,5 m Firsthöhe = 9 m
2. Bauweise: abweichende Bauweise gemäß folgender Definition
Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 12 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.
3. Zahl der Vollgeschosse $Z = II$
4. Dachneigung: 20° bis 40°
5. Dachform: Satteldach

Neben den Hauptgebäuden regelt der VEP die Anordnung der Garagen auf dem Grundstück. Es wird auch der Ein- und Ausfahrtsbereich vorgegeben, der bei einer Wohneinheit eine maximale Breite von 3 m aufweisen darf.

Ferner regelt der VEP, dass entlang der westlichen Grenze der für die Doppelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke eine Bepflanzung in Form einer Strauchhecke umzusetzen ist.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Kapitel 4 der Begründung angeführt, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet fest. Auf dieser Grundlage ist inzwischen die Siedlungsentwicklung eingeleitet und auf dem überwiegenden Teil der Baugrundstücke realisiert worden. Das ursprünglich definierte städtebauliche Ziel im Bebauungsplangebiet ausschließlich Wohnnutzung zu realisieren gilt für die vorliegende 1. Änderung unverändert.

Für die im Zulässigkeitskatalog für unzulässig erklärten Nutzungsarten gilt daher, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Gebietsstruktur einfügen. Aufgrund ihrer Eigenart wären sie geeignet, Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung hervorzurufen z.B. in Form von Verkehrslärm oder einen hohen Flächenverbrauch. Zur Gewährleistung einer höchstmöglichen Wohnruhe erfolgt der Ausschluss.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

In der 1. Änderung wird sich bei der Festlegung der Geschoss- und Grundflächenzahl an den Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan orientiert. Es ist der jeweils höchstzulässige Wert der BauNVO zulässig. Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise bei einer Grundstücksgröße von etwa 400 m² ein ausreichender Flächenanteil für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird.

Mit der Steuerung der Höhenentwicklung strebt die Stadt eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild an. Bei der Höhe baulicher Anlagen werden differenzierte Festsetzungen getroffen. Entscheidendes Kriterium ist dabei die Ausbildung der Dachneigung.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WR	9 m	4,5 m

Die jeweils an das einzelne Baugrundstück angrenzende (öffentliche) Verkehrsfläche wird als Maßbezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufhöhe herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt ist eindeutig bestimmbar und - im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche – nicht beliebig veränderbar. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Bei Eckgrundstücken ist für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen immer die Grundstücksseite heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt (= vordere Grundstücksgrenze).

Mit der höchstzulässigen Firsthöhe von 9 m wird gegenüber der bisher geltenden Regelung keine Erhöhung der baulichen Anlagen erzielt. Der rechtskräftige Bebauungsplan ließ bisher die Errichtung eines Sockels mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sowie eine Firsthöhe von 8,50 m zu. In der 1. Änderung wird die Sockelhöhe nicht mehr gesondert festgesetzt, sondern ist in der Firsthöhe von 9 m berücksichtigt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgelegt.

7.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bei der Errichtung von Gebäuden auf dem jeweiligen Baugrundstück ist die Längsachse des Gebäudes (=Traufseite des Gebäudes) zu der Längsachse der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten (= „Traufständigkeit“ der Gebäude zur Straße).

Mit dieser Festsetzung sollen überdimensioniert wirkende Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche vermieden werden und ein einheitliches Straßenbild erzeugt werden. Außerdem sind die Gebäude mit der längsten Gebäudeseite nach Süden ausgerichtet, was eine optimale Ausrichtung von Solaranlagen ermöglicht.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Auf diese Weise wird eine klare Nutzungsgliederung auf dem Grundstück erzeugt und dem Grundsatz nach schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Hier soll durch die Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile die Bereitstellung eines ausreichend dimensionierten Freiflächenanteils gewährleistet werden. Auf diese Weise wird eine ansprechende Wohnumfeldqualität erzeugt und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die so genannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Allerdings ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen möglich, wenn gewisse Auflagen erfüllt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nebenanlage jedoch nur dann zulässig, wenn sie 20 m³ nicht überschreitet. Hiervon ausgenommen ist der Bereich vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (= Vorgarten). Hier sind Nebenanlagen lediglich in Form von Abfallbehältern und deren Standplätze zulässig.

Stellplätze und Garagen sind neben den überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Bauweise

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 12 m Länge, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind höchstens 5 Einzelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind zwei selbstständig benutzbare, an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude mit einer Gesamtlänge von höchstens 12 m. Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Mit dieser Längenbegrenzung soll eine verdichtete und überproportioniert wirkende Bauweise vermieden werden und dem Ziel nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzel- und Doppelhausbebauung entsprochen werden. Dies entspricht im Übrigen auch den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im vorangegangenen Kapitel wurden bereits grundsätzliche Ausführungen u.a. zur Verortung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorgenommen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Je Grundstück ist höchstens eine Nebenanlage i.S. des § 14 (1) BauNVO zulässig. Damit soll die Bereitstellung einer ausreichend bemessenen Freifläche sowie eine ungesteuerte „wilde“ Anordnung von Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück vermieden werden.

Der Bebauungsplan trifft eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken. So müssen Stellplätze wie folgt nachgewiesen werden:

- 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze,
- 2 Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze.

Mit dieser Festsetzung soll die Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch den ruhenden Verkehr der Anlieger vermieden werden.

7.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Ohne eine planungsrechtliche Steuerung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäude könnten „städtisch“ orientierte Lebensformen (z.B. „Mietwohnungsbau“) entstehen, die dem definierten Ziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung in diesem Baugebiet zuwiderlaufen würden.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnumfeldverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je

Wohngebäude gespielt. Bei den im Plangebiet entstehenden Grundstücksgrößen von etwa 400 m² soll den Bewohnern ein vertretbarer Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

7.7 Verkehrsflächen

Die 1. Änderung sieht an der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Inanspruchnahme einer etwa 12,5 m² großen (privaten) Fläche vor. Diese Fläche wird für einen funktions- und nutzergerechten Ausbau der „Sankt-Georg-Straße“ benötigt. Bereits im ursprünglichen Bauleitplan war die Verbreiterung der Erschließungsstraße unter Inanspruchnahme der o.a. Grundstücksteile festgesetzt.

In den Textfestsetzungen ist geregelt, dass je Grundstück höchstens 1 Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von maximal 3 m zulässig ist. Mit dieser Regelung wird eine die Überschaubarkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrsraumes angestrebt. Außerdem soll vermieden werden, dass die gesamte, zur öffentlichen Verkehrsfläche liegende Grundstücksfront als Zu- und Einfahrtsbereich genutzt wird. Vielmehr soll der überwiegende Flächenteil im vorderen Grundstücksbereich für die Anlage eines Vorgartens genutzt werden. Dies trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der 1. Änderung wird die Vorgabe zur Versiegelung im Vorgartenbereich (= Fläche vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans beibehalten. Demnach dürfen Vorgartenflächen nur bis zu 40% versiegelt werden. Stellplätze und Zufahrten sind nicht anzurechnen. Mit dieser Regelung wird eine entsprechende (Freiflächen)Gestaltung des Vorgartenbereichs angestrebt.

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur inneren Begrünung des Plangebietes sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzgebote festgesetzt worden. So ist je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus standorttypischen Gehölzen anzupflanzen. Sie sind als Strauchhecken und/ oder Gebüschstrukturen aufzubauen.

Das grünordnerische Konzept basiert auf den Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Einbindung in das Ortsbild leisten.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird sich i.d.R. an den orts- und regionstypischen Gestaltelementen orientiert.

In Anlehnung an die zu erwartende Bebauung soll eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende nutzergerechte Bautypologie unter Ausnutzung moderner architektonischer Gestaltungselemente entwickelt werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Gestaltungsvorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit ein einheitliches Gestaltungskonzept angestrebt und auch umgesetzt wurde. Vor diesem Hintergrund sind die gestalterischen Festsetzungen des ursprünglichen Plans in die 1. Änderung übernommen worden. Der Bebauungsplan beinhaltet Regelungen zur Gestaltung der Dachlandschaft, zu Einfriedungen, Abstellplätzen für Müllbehälter sowie die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Zudem ist geregelt, dass aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhaus) mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung und Außenwandgestaltung auszubilden sind.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) ist durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden im Plangebiet die Abwasserbeseitigungsanlagen hergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Insofern ist für die im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Grundstücke eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der Schmutz- und Niederschlagswasser gesichert.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Anschlussmöglichkeit an das örtliche Netz möglich.

9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls durch die Anschlussmöglichkeit an das bestehende Netz gegeben.

10 STATISTIK

Die Statistik stellt sich wie folgt dar:

	m ²	%
Größe	2.640	100
Allgemeines Wohngebiet	2.627,5	99,5
Verkehrsfläche	12,5	0,5

11 BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung liegenden Grundstücke stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Es werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig, damit nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird jedoch kein formelles Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

Für die Verbreiterung der „Sankt-Georg-Straße“ wird die Inanspruchnahme von etwa 12,5 m² privater Grundstücksfläche notwendig. Dies wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

12 KOSTEN

Für die Stadt werden durch die Planung und die Umsetzung keine Kosten anfallen. Die Planungs- und Realisierungskosten des Projektes trägt der Vorhabenträger.

Im Wege vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden Einzelheiten der Kostenübernahme geregelt.

13 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Für die Erfassung des durch die 1. Änderung hervorgerufenen Eingriffsumfangs wurde eine Gegenüberstellung des „Kompensationswertes“ des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung vorgenommen.

Der „Kompensationswert“ wurde folgendermaßen ermittelt:

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Biotoyp	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m²	Wertpunkte
versiegelte Fläche Baugrundstücke - 36 m ² für Verbreiterung St. Georg-Straße = 2604 x GRZ 0,4 = 1.042 m ²	1	1.042	1.042
Versiegelte Fläche Zuschlag gemäß § 19 (4) BauNVO (= 50% von GRZ 0,4 = 521 m ²)	1	521	521
nicht überbaubare Grundstücksfläche 40 % von 2.604 m ² = 1.042 m ² - 392 m ² (Gehölzstreifen) - 77 m ² (Geh- und Fahrrecht für Erschließungsweg) = 573 m ²	4	573	2.292
Verkehrsfläche (Verbreiterung St. Georg-Straße)	1	36	36
Verkehrsfläche (Geh- und Fahrrecht für Erschließungsweg)	1	77	77
Gehölzstreifen (Planung)	6	392	2.352
Pflanzung von LB II. Ordnung 13 St a´15m ² /St. (Planung)	6	0	1.170
Summe		2.640	7.490

1. Änderung

Biotoptyp	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
versiegelte Fläche Baugrundstücke – 12,5 m ² für Verbreiterung St. Georg-Straße = 2.627,5 x GRZ 0,4 = 1.051 m ²	1	1.051	1.051
versiegelte Fläche Zuschlag gemäß § 19 (4) BauNVO (= 50% von GRZ 0,4 = 521 m ²)	1	525,5	525,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche 40 % von 2.627,5 m ² = 1.051 m ² - 87 m ² (Gehölzstreifen) = 964 m ²	4	964	3.856
Verkehrsfläche (Verbreiterung St. Georg-Straße)	1	36	12,5
Gehölzstreifen (Planung)	6	87	522
Pflanzung von LB II. Ordnung 13 St a´15m ² /St. (Planung)	6	0	1.170
Summe		2.640	7.137

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich eine Differenz 353 Wertpunkte. Diese werden im Wesentlichen durch den Wegfall der festgesetzten Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB erzielt.

Um das Kompensationsdefizit ausgleichen zu können, sind im Rahmen der 1. Änderung weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Einem Defizit von 353 Wertpunkten entspricht beispielsweise das Anpflanzen von 4 Bäumen II. Ordnung (a 15 m²).

Die Stadt Bornheim strebt die Zahlung eines Ausgleichsbetrags an, um mit diesem Betrag entsprechende Maßnahmen des städtischen Ökokontos umsetzen zu können. Dieser berechnet sich gemäß der Vorgabe der Stadt wie folgt:

- 353 Wertpunkte entspricht einem Flächenanteil von ca. 88 m²
- Das Kompensationsgeld in der Stadt Bornheim wird mit 13 €/ m² angesetzt
- hieraus ergibt sich folgendes Kompensationsgeld:

$$88 \text{ m}^2 \times 13 \text{ €/ m}^2 = \underline{1.144 \text{ €}}$$

Da es sich um vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Erbringung der Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des § 1a (3) BauGB im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abschließend geregelt.