

**STADT BORNHEIM**  
**Bebauungsplan**  
**Bornheim Nr. 147**  
**(Ortschaft Waldorf)**  
**10. Änderung und Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG**

**Anlass und Ziel der Planung**

Für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 147 Bornheim in der Ortschaft Waldorf vorgesehen. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Gewerbegebietes Waldorf. In dem geplanten Geltungsbereich liegen zwei Gewerbebetriebe.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes stimmen in weiten Teilen nicht mehr mit der Örtlichkeit und den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden überein und müssen entsprechend angepasst werden. Ziel und Zweck der Planung ist es daher, den rechtskräftigen Bebauungsplan an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

**Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)**

Da die Grundzüge der Planung bei der beabsichtigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß §13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Ein gesonderter Umweltbericht ist nicht erforderlich.

**Lage und planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegt in der Ortschaft Waldorf im Gewerbegebiet Kardorf und umfasst die Flurstücke 170, 204 und 254 (teilw.) der Flur 14, Gemarkung Kardorf-Hemmerich und die Flurstücke 400, 625, 626 (teilw.), 628, 629, 633, 724, 725, 726, 727, 728 und 729 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Waldorf.

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 rechtskräftig, die hier Gewerbegebiete und öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Der Geltungsbereich der 10. Änderung überlagert zudem einen 6 m breiten Streifen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ka 02 in der Ortslage Kardorf, da diese Fläche als Freifläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) für das Gewerbegebiet benötigt wird. Zum einen ist diese zusätzliche Freifläche zur Einhaltung der Grundflächenzahl erforderlich, zum anderen für den Abstandflächennachweis. Mit der Rechtskraft der 10. Änderung und Erweiterung wird der entsprechende Bereich des Ka 02 durch das neue Recht überlagert.

Die Abstandflächen, die durch die Grenzbebauung auf dem städtischen Grundstück 187 der Flur 14, Gemarkung Kardorf-Hemmerich ausgelöst werden, werden über eine Baulast gesichert.

Nach Nordosten wird der Geltungsbereich geringfügig erweitert, um den bahnparallelen Fußweg sichern zu können.

Die jetzt geplante 10. Änderung unterscheidet sich von der 3. Änderung im Wesentlichen durch den Wegfall öffentlicher Verkehrsflächen, die Anpassung der überbaubaren Flächen an die Bestandsbebauung und die Sicherung eines Wendehammers am Ende des Feldchenwegs. Die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) bleibt bestehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung gewerbliche Baufläche dar. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

### **Städtebauliches Konzept**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen den beiden Gewerbegebieten wurde nie realisiert und soll jetzt den Gewerbetreibenden als Baugebiet zugeschlagen werden. Im Gegenzug wird am Ende des Feldchenwegs eine Wendemöglichkeit erforderlich. Für den Wendehammer werden Teilgrundstücke benötigt, die sich im Eigentum der Gewerbetreibenden befinden und im Bestand auch von diesen genutzt werden (Zaun, Werbestelen...). Im Gegenzug wird die Zufahrtsmöglichkeit zu dem nördlichen Gewerbegrundstück deutlich verbessert und planungsrechtlich langfristig gesichert.

Die Baufenster sollen erweitert und der Bestandsbebauung angepasst werden. Dadurch verbessert sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht wesentlich.

Entlang der Stadtbahntrasse soll ein 5 m breiter Streifen als Fußweg ausgebaut werden. Auf den Baugrundstücken soll ein 5 m breiter Pflanzstreifen das Gewerbegebiet eingrünen und zum Fußweg hin abschirmen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem rechtskräftigen Plan und den vorhandenen Nutzungen Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher wenden, sollen ausgeschlossen werden, um zum einen die Versorgungsbereiche in Bornheim nicht zu gefährden; zum anderen erfolgt der Ausschluss vor dem Hintergrund der Zielsetzung, hier einen Standort für vorrangig produzierende Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Davon unabhängig bleiben Verkaufsstellen bis 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, da von einer Gefährdung von Versorgungsbereichen bei Verkaufsstellen dieser Größenordnung nicht auszugehen ist und solch kleine Verkaufsstellen auch die Zielsetzung der Planung, einen Standort für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, nicht gefährdet.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, da der Standort maßgeblich durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Eine privilegierte Wohnnutzung ist derzeit im Plangebiet auch nicht vorhanden.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die Gewerbegebiete wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze für Gewerbegebiete des §17 BauNVO entspricht. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist auch bisher schon nach dem rechtskräftigen Plan zulässig und entspricht dem stark versiegelten Charakter dieses Bereichs.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Umgebungsbebauungspläne mit 12,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Endausbau. Die festgesetzte Gebäudehöhe umfasst den Bestand und lässt gleichzeitig genügend Spielraum für mögliche Erweiterungen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen sind mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen umfassen alle bestehenden Gebäude und Lagerhallen. Im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht vergrößert sich das Baufenster für beide

Gewerbetreibenden. Die Abgrenzung des Baufensters nach Nordosten erfolgt unter Einhaltung einer 5,0 m breiten Abstandsfläche zu dem festgesetzten Pflanzstreifen hin.

Dieser Abstand sollte als Feuerwehrumfahrt, als Abstand zum Pflanzstreifen (Annahme: Durchmesser ausgewachsener Laubbaum ca. 12 m) und aus optisch-gestalterischen Gründen (Gebäude bis 12 m Höhe zulässig) erhalten bleiben.

### **Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, sofern die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird.

### **Verkehrsflächen**

Der Feldchenweg wird einschließlich einer Wendemöglichkeit als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche erfolgte unter Berücksichtigung der Verkehrsplanung für den Wendehammer und der Schleppkurven, die benötigt werden, um mit Sattelschleppern auf die beiden Gewerbegrundstücke ein- und auszufahren.

Der Fußweg entlang der Stadtbahntrasse wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

### **Ver- und Entsorgung**

Da die Grundstücke weitgehend bebaut und bereits voll erschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen und an die Kanalisation gesichert ist.

Ausgehend von der Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche) verläuft in nordöstlicher Richtung ein Mittelspannungskabel der RWE auf dem Flurstück Nr.170. Da die Sicherung dieses vorhandenen Mittelspannungskabels für die Sicherung der allgemeinen Stromversorgung erforderlich ist, wird in den Bebauungsplanentwurf nachträglich ein „Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers“ eingetragen. Da durch diese Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach der Offenlage die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (§4a (3) BauGB), wurde eine erneute Offenlage des Satzungsentwurfes nicht erforderlich. Die von der Ergänzung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückseigentümer wurden entsprechend informiert.

### **Grünfestsetzungen**

Aus gestalterischen Gründen und zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird entlang des Fußwegs ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Baumreihe aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, Pflanzabstand max. 10 m, sowie zwei Reihen mit einheimischen Sträuchern vor und hinter der Baumreihe, Abstand jeweils ca. 1 m zur Baumreihe, Pflanzabstand der Sträucher untereinander ca. 1,5 m.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen, um die zügige Umsetzung der Maßnahme zu sichern.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Diese Maßnahmen sind bereits über Grundstückskaufverträge zwischen der Stadt und den Gewerbetreibenden gesichert und werden in den Bebauungsplan übernommen.

## **Einfriedungen**

Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Einfriedungen aus Natodraht, Stacheldraht o. ä. sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m. Eine höhere Einfriedung ist aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich und wirkt einer einheitlichen Gestaltung des Gewerbegebietes entgegen.

## **Werbeanlagen**

Um eine einheitliche Gestaltung des Gewerbegebietes zu erhalten sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder ohne Laufschriften am Gebäude selbst oder an den Toreinfahrten zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone über 6,0 m Höhe sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

## **Umweltbelange**

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 BauGB ist weder eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft noch ein Umweltbericht erforderlich. Auf eine Bilanzierung des Eingriffs wird zudem verzichtet, da sich der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht verändert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen, Landschaft
- Boden
- Wasser
- Luft/Klima
- Kultur- und Sachgüter

untersucht. Im vorliegenden Änderungsverfahren kann hierzu festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter nicht anzunehmen ist.

Durch die Inhalte der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Änderungen der Auswirkungen auf diese Schutzgüter. Im Bestand sind die beiden Gewerbegrundstücke bereits größtenteils versiegelt (tatsächliche GRZ mind. 0,9). Durch die Planung wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben, die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen zeitlich geregelt und damit die derzeitige Situation verbessert.

## **Bodenordnung**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind Boden ordnende Maßnahmen erforderlich. Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen privaten Grundstücksflächen sind der Stadt Bornheim zu übertragen.

## **Kosten**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den betroffenen Gewerbetreibenden getragen. Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.

## **Realisierung der Planung**

Die Realisierung der Planung ist kurzfristig vorgesehen.

## **Hinweise**

### **Archäologische Bodenfunde**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

### **Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich seit Jahren metallverarbeitende Betriebe. Bodenverunreinigungen mit Schmier-, Reinigungs- und Entfettungsmitteln sind nicht auszuschließen. Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.