

Bebauungsplan Bo 10

in der Ortschaft Bornheim

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim zwischen Königstraße, Kallenbergstraße, Stadtbahnlinie 18 und Mühlenstraße. Es liegt unmittelbar südlich des Hauptversorgungszentrums entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist. In ca. 250 m Entfernung ist die Haltestelle „Bornheim“ der Stadtbahnlinie 18 erreichbar.

2. Planungsanlass

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung einer Wohnbebauung im Innenstadtbereich mit allen notwendigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie der Nähe des Standortes zum Stadtbahnhaltepunkt und der auf der Königstraße verkehrenden Buslinien positiv zu beurteilen. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung brachliegender Flächen kann die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich reduziert werden.

1998 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 10 gefasst. 1999 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. 2000 hat der Rat der Stadt Bornheim jedoch beschlossen, dass Verfahren nicht weiterzuführen.

Im Juli 2011 wurde in einer Eigentümersammlung das Interesse an einer Weiterführung des Bebauungsplans erfragt. Die Eigentümer der nicht bebauten Grundstücke, die bei der Versammlung anwesend waren, haben alle Interesse an einer Bebauung.

Dies war ein weiterer Anlass, das Bebauungsplanverfahren Bo 10 mit einem neuen Zuschnitt des Plangebiets und zwei neuen Planvarianten weiterzuführen.

3. Planungsrechtliche Situation

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Trasse der Stadtbahnlinie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Es besteht jedoch ein Aufstellungsbeschluss von 1999.

4. Städtebauliche Situation

Die Zugänglichkeit des Plangebietes ist durch seine umliegende Bebauung und eines starken Höhenunterschieds im Plangebiet stark eingeschränkt.

Das Gebiet ist in zwei Teilen zu betrachten. Der „untere“, kleinere Teil ist über eine private Stellplatzfläche vom nördlichen Teil der Kallenbergstraße zu erschließen.

Der größere, höher gelegene Teil des Plangebiets ist über die einzige Freifläche am südlichen Teil der Kallenbergstraße (Variante 1) oder den Ausbau des Fußweges vom Steinchen aus (Variante 2) zu erschließen.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich ein einzelnes Haus, welches nur über einen Fußweg an die Straße Steinchen angebunden ist.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Nutz- und Ziergärten, oder Ackerflächen genutzt.

Die unmittelbar angrenzende Baustruktur an der Königstraße, der Kallenbergstraße, am Steinchen und an der Mühlenstraße stellt sich als eine heterogene Straßenrandbebauung mit einer überwiegend zwei- bis teilweise dreigeschossigen (Königstraße), dichten Wohnbebauung dar.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und auch die Unterbringung von nicht störender Gewerbe in Nähe zum Hauptversorgungszentrum entlang der Königsstraße ermöglichen (gemischte Bebauung). Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Bedürfnissen orientierten Bebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung von Solarenergie soll durch die vorwiegende Süd-Südwestausrichtung der Dachflächen ermöglicht werden.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Im Übergang von der umgrenzenden dichteren Bebauung soll das neu entstehende Baugebiet im Innenbereich eine offene, weniger dichte Bebauung erhalten. Hier sollen Einzel- und Doppelhäuser in maximal 2-geschossiger, offener Bauweise entstehen. Nur am Rand des Bebauungsplangebiets, entlang der Bahntrasse besteht die Möglichkeit 2 Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser können im Plangebiet bei beiden Varianten zwischen 320-650 m² betragen. Eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² soll möglichst nicht unterschritten werden. Sie kann im Durchschnitt im Plangebiet aber immer erreicht werden. Ein einzelnes Grundstück mit 320 m² bildet hier aufgrund seiner Hanglage eine Ausnahme.

Die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften können bei ca. 270-480 m² liegen. Eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² sollte nicht unterschritten werden. Sie kann im Plangebiet im Durchschnitt aber immer erreicht werden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die Kallenbergstraße, welche bisher im Teilbereich zwischen Donatusstraße und Königsstraße Einbahnstraße in Richtung Bahnlinie ist. Hier wird im Lauf des Verfahrens geprüft, ob die Kallenbergstraße in beide Richtungen geöffnet werden kann. Dadurch würde verhindert, dass zusätzlicher Verkehr über die Donatusstraße in Richtung Königstraße abfließt.

Als weitere äußere Erschließung kann für den abfließenden Verkehr vom Steinchen die Mühlenstraße gesehen werden. Zur Sicherung der Erschließung muss das Steinchen ausgebaut werden. Bis einschließlich des Grundstücks der geplanten Mehrfamilienhäuser soll die Straße eine Breite von 6 m bekommen. Zwei Besucherstellplätze sind hier in der Verkehrsfläche geplant. Weiterführend in Richtung Mühlenstraße ist auf Grund des Bestandes nur ein Ausbau in einer Breite von 4,50 m möglich. Wegen der Engstelle (ca. 2,50 m) des Steinchens im Bereich Mühlenstraße wird in Einbahnrichtung nur die Ausfahrt aus dem Plangebiet auf die Mühlenstraße vorgeschlagen.

Das Steinchen sowie die neuen Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, mit einer Stichstraße von der Kallenbergstraße abgehend, ist in beiden Varianten ein Einzel- und ein Doppelhaus geplant. Die einseitig bebaute Stichstraße soll eine Breite von 4,5 m bekommen und am Ende über einen Pkw-Wendehammer verfügen. Zwei Besucherstellplätze sind als Parkbuchten vorgesehen. An die unbebaute Seite des Stichweges grenzt eine private Stellplatzfläche.

Variante 1:

In der Variante 1 können 12 Einzel-/Doppelhäuser mit ca. 14 Wohneinheiten und 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. 9 Wohneinheiten, insgesamt ca. 23 Wohneinheiten, entstehen.

Die Erschließung erfolgt in der Variante 1 über die Kallenbergstraße. Es ist eine 6 m breite Stichstraße als Zufahrt ins Plangebiet mit Abzweigung einer weiteren 6 m breiten Stichstraße ins nördliche Plangebiet vorgesehen. 3 Besucherstellplätze sollen als Parkbuchten und 2 Stellplätze in der Straßenverkehrsfläche hergestellt werden.

In der Mitte der Hauptstichstraße befindet sich ein Wendehammer für Müllwagen. Dadurch, dass der Müllwagen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Platzmangel) an den Enden der Stichstraßen viele Häuser nicht direkt anfahren kann, gibt es drei Müllsammelplätze im Gebiet, auf die die Mülltonnen am Abfuhrtag gebracht werden müssen. Sie sind in einer Entfernung von maximal 50-60 m zu erreichen. Am Ende der nördlichen Stichstraße ist eine Wendeanlage für Pkw geplant. Am Ende des Hauptstichweges ist auf Grund der Nähe zur großen Wendeanlage für Müllfahrzeuge und der geplanten geringen Bebauung (ca. 4 Wohneinheiten) keine Wendeanlage für Pkw geplant.

Die Straße Steinchen wird durch einen bestehenden Fuß-/Radweg an die neue Erschließung angebunden.

Variante 1a:

In der Variante 1a wird als Alternative zur Variante 1 auf den Wendehammer für die Müllfahrzeuge und den Fuß-/Radweg verzichtet und stattdessen eine 4 m breite Einbahnstraße in Richtung Steinchen dargestellt. Damit bräuchte der Müllwagen im Plangebiet nicht wenden. Die anderen Darstellungen unterscheiden sich nicht von der Variante 1.

Variante 2:

In der Variante 2 können 14 Einzel-/Doppelhäuser mit ca. 16 Wohneinheiten und 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. 9 Wohneinheiten, insgesamt ca. 25 Wohneinheiten, entstehen.

Es können gegenüber der Variante 1 zwei Häuser mehr entstehen, weil die Haupteerschließung des Plangebiets über das Steinchen erfolgt. Hierdurch kann in der Baulücke an der Kallenbergstraße, die in der Variante 1 als Zufahrt dient, ein weiteres Baugrundstück entstehen. Ebenfalls könnte eine Baumöglichkeit am Fußweg am Steinchen geschaffen werden. Dieser Fußweg, der im Moment zum Haus Nr. 14 führt, würde zur Haupteerschließung des Innenbereichs ausgebaut.

Die Haupteerschließung erfolgt auch in der Variante 2 als Stichstraße in 6 m Breite mit einem Wendehammer für Müllwagen und zwei Abzweigungen die in Pkw-Wendeanlagen enden. 4 Besucherstellplätze sollen als Parkbuchten hergestellt werden.

Dadurch, dass der Müllwagen viele Häuser nicht direkt anfahren kann, gibt es zwei Müllsammelplätze im Gebiet, auf die die Mülltonnen am Abfuhrtag gebracht werden müssen. Sie sind in einer Entfernung von maximal 50-60 m zu erreichen.

Entwässerung:

Das Schutzwasser soll die Kallenbergstraße oder das Steinchen eingeleitet werden.

Das Entwässerungskonzept wird mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim, der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, im weiteren Verfahren erarbeitet und abgestimmt.

7. Natur- und Landschaft

Als Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die geplanten Bauflächen und die Flächen für die geplanten Erschließungsanlagen anzusehen. Im weiteren Verfahren soll der ökologische Eingriff bewertet werden. Wahrscheinlich kann nur ein kleiner Teil des Eingriffs im Plangebiet, in den Hausgärten ausgeglichen werden. Die restlichen Kompensationsmaßnahmen sollen auf Flächen außerhalb des Plangebiet realisiert werden.

8. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange darzustellen und zu bewerten. Die bereits bekannten wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des erforderlichen Umweltberichtes eine weitere Detaillierung.

Schutzgut Mensch

Umweltbelastungen, die in direkter Weise auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft (Luftschadstoffe/ Geruchsbelastung), Boden (Schadstoffbelastung, Altlasten, Altstandorte) sowie Geräuschemissionen (Lärmbelastung) aus. Auch die übrigen Schutzgüter können alleine oder in Kombination (Wechselwirkung) die menschliche Gesundheit beeinflussen (z. B. Nahrung, Trinkwasser).

Der Innenbereich des Plangebiet wird vom Verkehrslärm der Königstraße sowie dem Lärm der Stadtbahnlinie durch die vorgelagerte Bebauung größtenteils abgeschirmt. Hier sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete (Mi) zu erwarten.

Für die Mehrfamilienhäuser am Steinchen, die direkt an der Bahntrasse liegen müssen im weiteren Verfahren die Lärmwerte überprüft werden und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Es sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten

Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich derzeit überwiegend als Zier- und Nutzgärten, Grünland oder Ackerflächen dar.

Durch die vorgesehene Bebauung wird es zu keinem Verlust von arten- und strukturreichen Lebensräumen kommen.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen oder Nachweise streng oder besonders geschützter Tierarten bestehen im Plangebiet nicht.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben derzeit aufgrund der nicht bestehenden öffentlichen Zugänglichkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit kaum einsehbar sind und nur eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Schutzgut Boden

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Die Böden sind gering bis mäßig anthropogen überprägt (Grünland, Acker, Gärten). Die zukünftige Bodenversiegelung soll eingeschränkt werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Ob eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf Grund der Bodenverhältnisse möglich ist, wird im weiteren Verfahren untersucht.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhanden umgrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet. Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiedlung verringert, was aber durch die Festsetzungen von Begrünung kompensiert werden soll.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.