

# Stadt Bornheim

## Bebauungsplan Ro 15

in den Ortschaften Bornheim und Roisdorf

### Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim und zu einem kleinen Teil in der Ortschaft Roisdorf im Bereich der Einmündung Knippstraße in die Kartäuserstraße. Es grenzt nördlich an das Hauptversorgungszentrum entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist. In ca. 400 m Entfernung ist die Haltestelle „Bornheim Rathaus“ der Stadtbahnlinie 18 erreichbar.

#### 2. Planungsanlass

Die Jugendhilfe des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) betreibt seit Juli 2010 ein so genanntes Familienhaus im Alten Kloster an Secundastraße. Es bietet 16 stationäre oder teilstationäre Plätze, die sowohl von Kindern und Jugendlichen alleine als auch gemeinsam mit ihren Eltern genutzt werden können. Da das Alte Kloster von einem neuen Eigentümer erworben wurde und umgenutzt werden soll, benötigt die LVR-Jugendhilfe Rheinland kurzfristig einen neuen Standort für den Neubau des Familienhauses.

Nach Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Bornheim und dem LVR fiel die Wahl auf die städtischen Grundstücke am Einmündungsbereich Knippstraße in die Kartäuserstraße als zukünftigen Standort für ein neues Familienhaus mit Garten und Stellplatzanlage.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ro 15 setzt in dem Bereich des neuen Standorts größtenteils eine Straßenverkehrsfläche und eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz fest. Für die Ansiedlung des Projektes soll deshalb der Bebauungsplan geändert werden.

Da der Bau des Familienhauses kurzfristig anberaumt ist und es sich um eine Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt und damit auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

#### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche sowie Grünfläche Spielplatz dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ro 15 setzt im Plangebiet derzeit Straßenverkehrsfläche, Wohnbaufläche sowie Grünfläche Spielplatz fest. Im Bereich des Standortes für das neue Familienhaus befindet sich größtenteils Straßenverkehrsfläche. Dort sollte ursprünglich die Kartäuserstraße entlang geführt werden.

#### 4. Städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit unbebaut und von Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Teilstück der Kartäuserstraße wurde nicht gebaut. Stattdessen hat die Knippstraße mit dem westlichen Teil der Kartäuserstraße eine Verbindung, die nicht planungsrechtlich gesichert ist. Die Kartäuserstraße ist dadurch in zwei Teile aufgeteilt. Der westliche Teil führt auf die Bonner Straße, der östliche Teil ist mit der Knippstraße und der Adenauerallee verbunden.

## **5. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einen neuen Standort für das Familienhaus einschließlich Stellplatzanlage und Garten planungsrechtlich zu sichern und die Straßenführung der Kartäuserstraße und Knippstraße neu zu regeln.

Auf Grund der zentralen Lage am Hauptversorgungszentrum, der Nähe zur Haltestelle der Linie 18 sowie zum angrenzenden Spielplatz wird der Standort als geeignet für ein Familienhaus bewertet.

Weiterhin soll ein Baufeld für ein Wohnhaus zwischen Kartäuserstraße und Bonner Straße geschaffen werden, was mit der Neuregung der Straßenverkehrsfläche nun möglich wird.

## **6. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

Im Plangebiet soll ein ca. 34 m langes und 11 m tiefes Baufeld an der Kartäuserstraße für ein dreigeschossiges Gebäude sowie eine Stellplatzanlage für 10 Pkw entstehen. Gestalterische Festsetzungen sowie Grünfestsetzungen im zukünftigen Bebauungsplanentwurf sollen zur Auflockerung beitragen. Die Höhe des Gebäudes passt sich an die östlich angrenzende Bebauung entlang der Bonner Straße an.

Auf Grund des in der Grünfläche Spielplatz liegenden Rückhaltebeckens kann das Gebäude nur am dargestellten Standort entstehen. Denn das Becken soll möglichst mit einem Abstand von 6 m nicht überbaut werden. Auch der derzeitige Einmündungsbereich der Knippstraße kann auf Grund des dort liegenden Mischwasserkanals und der Trinkwasserleitung nicht überbaut werden. Der unter dem zukünftigen Gebäude liegende Mischwasserkanal wird nicht genutzt und kann deshalb stillgelegt bzw. überbaut werden. Die Wasserleitung des nördlich angrenzenden Hauses Nr. 8 soll verlegt werden.

Ein Teil der Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird der zukünftige Garten des Familienhauses. Der bisherige Spielplatz kann auf Grund seiner Größe um die Gartenfläche verkleinert werden.

Die Erschließung des Familienhauses erfolgt über den westlichen Teil der Kartäuserstraße, der an die Bonner Straße anschließt. Das zusätzliche Wohnbau Feld soll über den östlichen Teil der Kartäuserstraße erschlossen werden.

Die Knippstraße wird vom westlichen Teil der Kartäuserstraße für Pkw abgebunden. Es verbleibt eine Fuß- und Radwegeverbindung sowie eine 4,50 m breite Zufahrt zur Stellplatzanlage des Familienhauses, welche von der Knippstraße aus aber nicht angefahren werden kann.

Die Knippstraße bleibt über den östlichen Teil der Kartäuserstraße mit der Adenauerallee verbunden. Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Ro 15 die Teilung der Kartäuserstraße bedingt, muss zukünftig ein Teil der Straße umbenannt werden.

### Entwässerung:

Das Schutzwasser soll in den Kanal der Kartäuser- oder Knippstraße eingeleitet werden.

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

## **7. Eingriff in Natur und Landschaft**

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung, welche auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, soll deshalb nicht durchgeführt werden.

Als Eingriff in die Natur und Landschaft sind die geplanten neuen Bauflächen und die Stellplatzfläche zu sehen. Im Plangebiet stehen derzeit einige Bäume und Sträucher. Um den ökologischen Eingriff etwas auszugleichen sollen Grünfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.