

STADT BORNHEIM

1. Änderung

des Bebauungsplanes Bo 21

in der Ortschaft Bornheim

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 308, 339, 340 und 491, Flur 88 in der Gemarkung Bornheim Brenig. Er wird von Wohnbebauung umgeben und grenzt im Osten an die Aeltergasse.

2. Grünes C

Das Projekt Grünes C ist eine Gemeinschaftsaufgabe von sechs beteiligten Kommunen und gilt im Rahmen der Regionale 2010 als A-Projekt zum Themenbereich Grün.

Das Projekt umfasst die Freiflächen im Grenzbereich zwischen der Gemeinde Alfter, der Stadt Bonn und der Stadt Bornheim sowie im rechtsrheinischen Bereich die Fortsetzung im Bereich der Stadt Niederkassel (Mondorf), sowie Teile der Siegaue im Bereich der Stadt Troisdorf und der Stadt St. Augustin. Diese Freiflächen sollen durch eine durchgängige Fuß- und Radewegeverbindung, den so genannten Link, mit angrenzenden, qualitativ hochwertigen Grün- und Ruhebereichen verbunden werden. Darüber hinaus soll durch eine hochwertige Gestaltung der Ortsränder der vorhandene Korridor zwischen Bonn, Alfter und Bornheim gegen weitere Bebauung gesichert werden. Ein weiteres Ziel des Grünen C ist es die stille Naherholung zu stärken, um ein weiteres Verkehrsaufkommen und die damit folgenden negativen Folgen zu verringern.

Ein wichtiger Projektbaustein auf Bornheimer Gebiet ist dabei die Sicherung eines bedeutsamen Bodendenkmals, ein alter römischer Gutshofe (villa rustica).

3. Planungsanlass, Ziel und Zweck

Die villa rustica wurde bei Grabungen im Jahre 2002 entdeckt. Sehr schnell wurde dessen große historische Bedeutung und insbesondere der gute Erhaltungszustand erkennbar, so dass weitere Bauarbeiten auf dem Baugrundstück gestoppt wurden. Da seit dem Fund des Bodendenkmals keine Gelder zur Sicherung zur Verfügung stehen ist dieses historische Denkmal seitdem nur mit einer Plastikplane abgedeckt. Im Jahr 2007 fanden diesbezüglich Gespräche und Ortsbesichtigungen mit Herrn Dr. Otten, dem Referatsleiter "Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege" des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, Herrn Prof. Kunow, Leiter des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege, Herrn Dr. Luley, stellvertretender Amtsleiters des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege in Rheinland und

der Verwaltung statt und die Bedeutung und auch die Notwendigkeit dieses Denkmal zu sichern wurde festgestellt.

Im Rahmen des Regionale Projektes Grünes C ergibt sich nun die einmalige Möglichkeit diese Sicherung und auch Präsentation des Denkmals zu realisieren, da auch von Seiten der Regionale 2010 Agentur und der Bezirksregierung Köln die Bedeutsamkeit des Denkmals anerkannt wurde. Auch vom Ministerium Bauen und Verkehr NRW wird die Meinung vertreten, dass durch gezielte Planung und durch die Schaffung einer Wegeverbindung die villa rustica ein wichtiger Bestandteil des Grünen C auf Bornheimer Stadtgebiet werden könnte und auch werden sollte. Entscheidend für die Integration der villa rustica in das Förderprojekt Grünes C ist dabei, dass die beiden zur Zeit noch freistehenden, östlich des ausgegrabenen Denkmals gelegenen, Baugrundstücke (Flurstücke 339, 340), unter welchen mit hoher Wahrscheinlichkeit noch wichtige Teile der villa rustica verborgen sind, frei von Bebauung bleiben, um so den Anschluss an den Freiraum im Osten sicher zu stellen. Um dies zu gewährleisten soll der dort seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Bo 21 geändert werden und die bis jetzt als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke in öffentliche Grünfläche umwandelt werden.

Für die betroffenen, nach jetzigem Baurecht bebaubaren, Grundstücke wurde ein Verkehrswertgutachten erstellt. Die Stadt beabsichtigt im Rahmen des Projektes Grünes C diese Grundstücke ankaufen und als öffentliche Grünfläche festsetzen.

Sollte ein Ankauf im Einvernehmen mit den Eigentümern nicht möglich sein, könnten die Grundstücke ggf. auch als private Grünfläche festgesetzt werden. Durch eine ergänzende öffentliche Wegeverbindung könnte ein Anschluss an die Aeltersgasse hergestellt werden. Dies würde allerdings nicht dem Förderbescheid Grünes C entsprechen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan (Stand Juli 2006) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 15.06.2011 rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bo 21 setzt für den größten Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet fest. Ein Teilbereich des Grundstückes an der Aeltersgasse ist als Fläche für Schutz und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft festgesetzt.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Landschaftsplan nicht aufgenommen.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet, im Sinne einer Sicherung des Bodendenkmals, die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche vor. Um Teile des Denkmals für die Öffentlichkeit zu präsentieren soll ein Schutzbau über einen Teil des ausgegrabenen Denkmals errichtet werden. Dies wird durch die Festsetzung eines Baufeldes sicher gestellt. Um das Bodendenkmal direkt von der Aeltergasse zu erreichen, soll mit Hilfe einer Treppen-/

Rampenanlage und einem Fußweg eine Zugänglichkeit über die ausgewiesene Grünfläche erreicht werden.

6. Umweltbezogene Auswirkungen

Eine formale Umweltprüfung wird im Rahmen einer vereinfachten Änderung nicht durchgeführt. Ebenfalls besteht bei einem Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Notwendigkeit einer Eingriffsbilanzierung.

Da es sich bei der Änderung um die Rücknahme von Baumöglichkeiten handelt kann für alle Schutzgüter angenommen werden, dass keine negativen Auswirkungen durch die Planänderung verursacht werden. Insbesondere für das Schutzgut Mensch kann von positiven Wirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden, da durch die Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche und die Umsetzung des Projektbausteins „Sicherung villa rustica“ im Rahmen des Projektes Grünes C die stille Naherholung gestärkt wird.

Eine besondere Stärkung erfährt das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Bebauungsplanänderung, da das vorhanden Bodendenkmal villa rustica einen besonderen Stellenwert erhält und durch die Umplanungen gesichert und der Öffentlichkeit präsentiert wird.