

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 02

3. Änderung

in der Ortschaft Merten

Darlegung der allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Allgemeines:

Die Stadt Bornheim beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplanes Me 02 durchzuführen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sollen hinsichtlich der unten aufgeführten Punkte neue planerische Festlegungen getroffen werden. Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 1,3 ha.

Lage: Ortslage Merten, westlicher Ortsrand, westlich der Kirchstraße gelegen

Darstellung im FNP: Flächen für Gemeinbedarf, Wohnbauflächen

derzeitige Nutzung: Weide- und Wiesenflächen, z.T. mit Gehölzbestand

Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Me 02: Gemeinbedarfsfläche mit kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zweckbestimmung mit max. viergeschossiger Bauweise; Allgemeines Wohngebiet

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a (1) BauGB durchgeführt. Somit kann gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Beabsichtigte Änderungen:

Der Bebauungsplan Me 02 soll –unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungskonzeption und des festgesetzten Gebietscharakters– geändert werden. Die Textlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin gültig.

Die 3. Änderung betrifft im Wesentlichen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf südlich der Straße „Im Klostergarten“, sowie die Aufhebung einer zum ursprünglich vorgesehenen Spielplatz führenden, fußläufigen Erschließung.

Im vorliegenden Gestaltungsplan sind der Geltungsbereich der 3. Änderung des „Me 02“ sowie die beabsichtigten Vorhaben dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

- **Seniorenhaus (Gemeinbedarfsfläche), Allgemeines Wohngebiet**

Die Gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH beabsichtigt nördlich des Krankenhauses "Zur Heiligen Familie" ein separates Altenheim für eine stationäre Versorgung zu errichten.

Es soll ein aufgelockerter, dreiflügeliger, zweigeschossiger Altenpflegebereich (im talseitigen Ostflügel mit Lagerräumen und Versorgungsbereich im Untergeschoss dreigeschossig) geschaffen werden, der sich in die vorhandene Topographie einfügt. Um das erforderliche Raumkonzept bei überwiegend zweigeschossiger Bauweise umsetzen zu können, muss das Baufenster entsprechend vergrößert werden. Südlich des Seniorenhauses soll ggf. eine ergänzende, eingeschossige Technik- und Energiezentrale errichtet werden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster wird neu zugeschnitten, um den Standort für den Bau eines Seniorenhauses zu optimieren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die sich möglicherweise bei der Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers in Ortsrandlage ergeben hätten, weitestgehend vermieden. Mit der Reduzierung der Geschossigkeit von vier auf nur noch zwei bis drei Vollgeschosse wird in der Hanglage ein verträglicher Übergang sowohl zur bestehenden Bebauung (Seniorenwohnheim, Paulinenhof) als auch zur angrenzenden freien Landschaft erzielt.

Der Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 2.000 m² ist der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Die Zufahrt soll über die Straße „Im Klostergarten“ erfolgen.

Um angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, wird die Gemeinbedarfsfläche gegenüber dem Ursprungsplan –unter Aufgabe einer Wohnbaufläche– in nördlicher Richtung erweitert und reicht nunmehr bis unmittelbar an die Straße „Im Kloostergarten“ heran.

Unter Einbeziehung von Flächen für den ehemals vorgesehen Spielplatz und dessen Zuwegung wird ferner die im Plan dargestellte Wohnbaufläche nördlich der Josephine-von-Boeselager-Straße neu geordnet.

- **Stellplatzbedarf:**

Östlich des Seniorenhauses soll ein Parkplatz mit bis zu 20 Stellplätzen (inclusive 2 Behindertenstellplätzen) angelegt werden.

- **Wohnbebauung:**

Als Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes ist ein aufgelockertes, hochwertiges Wohngebiet mit eingeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Hier sollen drei bis vier Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m² entstehen.

Im Nachgang zur Verlegung des Kinderspielplatzes in das Wohngebiet nördlich des Hellebaches entfällt der Fußweg und die Baumasken werden neu aufgeteilt.

- **Kompensation, Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen, Straßenbäume:**

Im Bereich zwischen dem Krankenhaus und der Straße „Im Kloostergarten“ werden die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen an das veränderte Baufenster angepasst und neu festgesetzt.

Um Gestaltungsspielräume für die Straßenplanung zu generieren, sollen ferner die im Ursprungsplan in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Straßenbäume und Stellplätze nicht mehr zeichnerisch, sondern textlich (als einzuhaltende Mindestanzahl) festgesetzt werden.

- **Umweltbelange:**

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen von 0,7 (Gemeinbedarfsfläche) bzw. 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) wird beibehalten, somit wird– trotz Ausweisung eines größeren Baufensters für den Bau des Seniorenhauses– nicht mehr Grundfläche versiegelt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation. Eine genehmigte Kanalnetzplanung liegt vor.

Durch die Reduzierung der Geschossigkeit der Gemeinbedarfsfläche werden mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden. Weitere Umweltbelange sind durch die Planänderung nicht oder nur unwesentlich betroffen.

- **Feuerwehruzufahrt:**

Die Parameter für die erforderlichen Feuerwehruzufahrten werden noch festgelegt.

- **Bodendenkmäler:**

Im nördlichen Bereich des Me 02 wurde eine römische Villa Rustica vermutet. Aufgrund der nur geringen Funde wird nicht damit gerechnet, dass auch im Geltungsbereich der 3. Änderung Fundstellen anzutreffen sind. Der festgesetzte Bereich des Bodendenkmals liegt außerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02.

im Auftrag der Stadt Bornheim und der Gemeinnützigen
Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH:

Stand: Vorentwurf, November 2011



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)24 41/99 90-0 · Fax +49(0)24 41/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

16.11.2011