Stadt Bornheim

1. Änderung und Erweiterung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13 und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans in der Ortschaft Hersel

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Aufgrund des demografischen Wandels in der Bevölkerung nimmt die Bedeutung von Wohnanlagen für ältere Menschen kontinuierlich zu. Nicht nur wegen der immer weiter anwachsenden Lebenserwartung in der Bevölkerung, sondern auch wegen der zunehmenden Aufgabe der tradierten Familiennetzwerke – an die Stelle der Mehrgenerationenhaushalte treten verstärkt Kleinfamilien- und Singlehaushalte – ergibt sich eine bedeutende Nachfrage nach derartigen Wohnformen.

Mit der Entwicklung von Planungsrecht durch den Bebauungsplan He13 in der Ortschaft Hersel an der Bierbaumstraße wurden 2006 die Voraussetzungen zur Errichtung einer ersten Anlage dieser Art mit 84 Plätzen in dieser Ortschaft bzw. in den Rheinorten der Stadt Bornheim geschaffen.

Mit der Kombination aus Alteneinrichtung einerseits und Ordensklausur andererseits innerhalb eines Gebäudes wurde es möglich, das langjährige Engagement der Ursulinen in Hersel und der Cellitinnen im Rheinland auch für einen zukünftigen Zeitraum zu sichern, denn mit dem erfolgten umfangreichen Umbau der benachbarten Schulgebäude musste das Klosterleben innerhalb dieses Areals aufgegeben werden.

Das neue Seniorenhaus in Hersel ist nach modernsten geriatrischen Erkenntnissen erstellt werden. Es wurden alle Auflagen des Pflegeversicherungsgesetzes und die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen erfüllt.

Bereits früh wurde erkennbar, dass ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen als Service-Wohnform auf Mietbasis besteht und an diesem Standort in der vorhandenen Gebäudekonfiguration nicht befriedigt werden kann. Da zwischenzeitlich die Seniorenhaus GmbH Eigentümerin weiterer an der Bierbaumstraße gelegenen Flächen geworden ist, bietet sich insofern die Gelegenheit, dieser Nachfrage durch einen Erweiterungsbau im Verbund mit der bestehenden Altenwohnanlage zu begegnen. Hierfür soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan He 13 in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert und erweitert werden.

2. Lage, Planungsrechtliche und Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung liegt nördlich an der Bierbaumstraße und ist größtenteils deckungsgleich mit dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13. Nur das Grundstück des denkmalgeschützten Hauses an der Rheinstraße so-

wie der östliche Teil der Bierbaumstraße ist nicht mehr im Geltungsbereich. Der Anbau wird auf der teilweise bebauten Fläche zwischen der bestehenden Senioreneinrichtung und dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Rheinstraße 190 entstehen. Ein Teil des im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Aegidius befindlichen Pfarrgartens wird in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen. Dieser Teil ist durch den Betreiber der Altenwohnanlage angepachtet und wird für deren Zwecke genutzt.

Der Geltungsbereich wird darüber hinaus um eine kleine Fläche südlich der Bierbaumstraße erweitert, da hier vier Stellplätze eingerichtet werden sollen. Ferner wird ein kleiner Grundstücksteil des angrenzenden Kindergartengeländes von ca. 14 m² Fläche in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, um eine zweckmäßige Zufahrt in den rückwärtigen Bereich des Gebietes zu ermöglichen. Diese zusätzliche Fläche ist bereits liegenschaftsrechtlich durch Schaffung eines Flurstücks mit eigener Flurstücksnummer 404 gebildet worden und in das Eigentum der Vorhabenträgerin gegangen.

Das Haus auf dem Flurstück Nr. 179/121 (Flur 5), welches abgerissen werden muss, befindet sich im Eigentum der Seniorenhaus GmbH.

Die umgebende Bebauung wird wesentlich durch die im Süden angrenzenden Gebäude der Ursulinenschule sowie durch das vorhandene Seniorenhaus geprägt. Im Norden grenzen das Pfarrhaus sowie die Einrichtungen der kath. Kirchengemeinde St. Aegidius (Kindergarten, Kirche) an. Das Gebäude Rheinstraße 190, welches den westlichen Eingang zum Plangebiet markiert, steht unter Denkmalschutz. Dieses wird durch die Planung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Gemeinbedarfsfläche und teilweise Wohnbaufläche dar. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der Tatsache, dass die unmittelbare Nachbarschaft des Standortes bereits fast ausschließlich durch Gemeinbedarfsnutzungen geprägt ist, kann die vorliegende Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan He 13 setzt für den Bereich der bestehenden Senioreneinrichtung eine Gemeinbedarfsfläche fest. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes He 13 bis zur Rheinstraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung leitete sich aus der Absicht ab, das Areal wohnungswirtschaftlich zu nutzen. Aufgrund der geänderten Zielsetzung im Hinblick auf eine Ausweitung des Betreuten Wohnens an diesem Standort ergibt sich die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan He 13 zu ändern. Ebenfalls erfordert die bereits fertig gestellte Stellplatzanlage auf der Nordseite der Bierbaumstraße die Änderung des Planungsrechtes.

3. Vorhabenbeschreibung und Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben sieht vor, an die Stelle eines im Eigentum des Vorhabenträgers - der Seniorenhaus GmbH - befindlichen Gebäudes, bei dem sich zwischenzeitlich ein bautechnisch schlechter Zustand eingestellt hat, ein modernes dreigeschossiges Wohngebäude mit aufgesetztem Walmdach zu errichten. Dieses wird unmittelbar an das vorhandene Seniorenhaus straßenbegleitend zur Bierbaumstraße errichtet. Die Architektur des Erweiterungsbaus erfolgt in Anlehnung an den Gebäudebestand der Altenwohnanlage.

Auf drei Ebenen (EG, 1. und 2. OG) werden insgesamt 16 - 17 Wohnungen für Betreutes Wohnen geschaffen, die um einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss sowie eine Terrasse im 2. Obergeschoss ergänzt werden. Das vorhandene Treppenhaus der bestehenden Altenwohnanlage wird insgesamt eingehaust und in das Vorhaben integriert.

Mit den 16 - 17 Einheiten für Betreutes Wohnen wird ein erkennbarer Bedarf dieser Wohnform in den Rheinorten der Stadt Bornheim teilweise befriedigt.

Das bestehende Seniorenhaus soll, ohne dass optisch erkennbare nennenswerte bauliche Veränderungen vorgenommen werden, für die Zukunft gerüstet werden, indem die bestehende Nutzung auch auf das vorhandene Dachgeschoss erweitert wird. Lediglich jeweils drei

auf der Nord- und Südseite einzubauende Dachflächenfenster weisen äußerlich auf diese Nutzungserweiterung hin. Konkret soll das ungenutzte Dachgeschoss des westlichen Bestandsgebäudes ausgebaut werden. Dort soll ein interner Konferenzraum entstehen. Dieser benötigt zwei Rettungswege, die beide vom DG bis ins darunterliegende Geschoss führen, von dort ist dann jeweils ein bestehendes Treppenhaus erreichbar. Es entstehen zwei Treppenhaustürme, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und auf den Dächern aufsitzen. Im südwestlichen Treppenhaus soll ein Aufzug vom Erdgeschoss bis in dieses Dachgeschoss geführt werden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes He 13 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauordnungsrechtliche Zulässigkeit dieser Erweiterung schaffen, indem die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GFZ) entsprechend angepasst werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan soll entsprechend der zukünftigen Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnanlage“ festgesetzt werden. Hierzu zählt dann auch der Teil des Pfarrgartens nördlich der bestehenden Seniorenanlage. Dieser Bereich wird bisher bereits für die Zwecke der Altenwohnanlage in Form eines Gartens mit Aufenthaltsfunktion genutzt.

Mit der konkreten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnanlage“ werden sämtliche anderen Nutzungen im Änderungsbereich unzulässig. Insofern sind textliche Ausschlüsse von Nutzungen, die den Gebietscharakter stören könnten, nicht notwendig.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich (Einbeziehung des Freibereichs im Pfarrgarten) ergibt sich eine gerechnete Verdichtung mit einer GRZ von 0,35. Diese geringe städtebauliche Verdichtung wird in der Gesamtbetrachtung noch reduziert, wenn man die Gesamtanlage in ihrem Kontext zu den umliegenden Freibereichen im Norden und insbesondere im Osten (Rheinuferböschung) sieht. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine GRZ = 0,4 festgesetzt werden.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes He 13 umfasst auch die Möglichkeit, zukünftig die Nutzung des Seniorenhauses auf das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes auszudehnen. Dieses stellt momentan eine ungenutzte Fläche dar. Aufgrund der Größe dieser Fläche in Bezug auf die darunter liegende Ebene ergibt sich insofern ein weiteres Vollgeschoss. Aus diesem Grunde erfolgt für das Bestandsgebäude eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf fünf Geschosse, um eine solche Nutzungserweiterung bauordnungsrechtlich zu ermöglichen. Städtebaulich ergeben sich dadurch keine Veränderungen, da das Erscheinungsbild des Gebäudes keine Umgestaltung erfährt. Allenfalls werden die Dachflächen durch Fenster ergänzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 2,0 festgesetzt werden. Sie ermöglicht auch die Realisierung des erforderlichen Raumprogramms bei einer dreigeschossigen Bauweise für das neu zu errichtende Gebäude, eine Überhöhung des Treppenhauses, welches den Alt- mit dem Neubau verbindet sowie die Nutzung des Dachgeschosses des Altgebäudes.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sollen Baugrenzen festgesetzt werden, die das geplante neue Vorhaben exakt erfassen und architektonische Spielräume nicht zulassen. Diese enge Umgrenzung korrespondiert mit der Bauabsicht des Vorhabenträgers

Die Architekturpläne (Ansichten) mit Firsthöhen sollen Teil des Durchführungsvertrages werden.

4. Erschließung und Stellplätze

Das Vorhabengebiet ist durch die Bierbaumstraße bereits öffentlich erschlossen. Im Zuge der Baumaßnahme der Altenwohnanlage wurde sie im Jahre 2008 erweitert und an die Anforderungen der Nutzung angepasst. Planungsrechtlich ist sie als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es erfolgt eine Aufweitung der Bierbaumstraße auf 8 m Breite (6m Fahrbahn + 2m Stellplätze) im Bereich des Anbaus. Der Ausbau der Erschließungsanlage wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine von der Bierbaumstraße abzweigende Zufahrt, die bis in die rückwärtigen Grundstücksbereiche reicht. Hier befinden sich die Anlieferungszone sowie Stellplätze. Im Zuge der Neubaumaßnahme wird diese Zufahrt in westlicher Richtung verlegt

Die Planung sieht für den Bereich der Bebauungsplanänderung die Schaffung von 4 neuen Stellplätzen auf der Südseite der Bierbaumstraße vor. Ferner wird die zwischenzeitlich fertig gestellte Stellplatzanlage auf der Nordseite der Bierbaumstraße mit 12 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert. Ebenfalls setzt der Bebauungsplan 14 weitere Stellplätze auf der Nordseite des Gebäudes fest, davon ein Stellplatz für Behinderte. Es ergibt sich eine Summe von 28 Stellplätzen für Personal, Bewohner und Besucher. Die Anzahl und Anlage der Stellplätze wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Diese verfügbaren vorhandenen sowie zusätzlichen Stellplätze werden den Ansprüchen des Vorhabens in seiner Gesamtheit gerecht. Es kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die Bewohner des Seniorenhauses in der Regel nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen. Somit ist das Stellplatzangebot hauptsächlich auf den Mitarbeiter- und Besucherverkehr ausgerichtet.

5. Ver- und Entsorgung

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes He 13 im Jahre 2006 wurde festgestellt, dass aufgrund der starken baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks entgegen der Forderung des § 51 a Landeswassergesetz eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht angezeigt ist. Zudem wurden aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Urfeld, Schutzzone III B Beschränkungen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser erforderlich. Demzufolge waren die befestigten Flächen wasserundurchlässig zu gestalten.

Aus diesem Grunde war es vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser entsprechend § 51 a Landeswassergesetz ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der unmittelbaren Rheinlage und der bereits vorhandenen Rohrleitung zum Rhein war diese Lösung kurzfristig umsetzbar. Auch im Rahmen der Erweiterung der Altenwohnanlage gelten diese Grundsätze unverändert, sofern andere Gründe dem nicht entgegen stehen. Eine diesbezügliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eingeholt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die in der Bierbaumstraße vorhandene Kanalisation eingespeist. Die Entwässerung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Umweltbericht

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist insofern die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einhergehend die Erarbeitung eines Umweltberichtes formell nicht erforderlich. Ebenfalls ist kein Ausgleich der durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe in Natur- und Landschaft erforderlich. Aufgrund der Nähe des Vorhabengebietes zu dem durch den Rheinstrom und

seinem Ufer gebildeten empfindlichen Landschaftsraumes sollen jedoch gestalterische Grünfestsetzungen getroffen werden, um eine möglichst optimale Einbindung des Vorhabens in dieses umgebende Landschaftsgefüge zu erreichen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung erfolgt nur ein geringer Eingriff in Natur und Umwelt, da eine Fläche überbaut werden soll, die bereits gemäß bestehendem Planungsrecht weitestgehend als überbaubare Fläche festgesetzt ist. Ferner wird durch die Anlage von vier Stellplätzen auf der Südseite der Bierbaumstraße eine bisher unbefestigte Fläche versiegelt. Da die Bebauungsplanänderung dem Verfahren gem. § 13 a BauGB unterliegt, gilt dieser geringe Eingriff als ausgeglichen.

Auf Tiere, Pflanzen, und Landschaft hat die Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung auf beiden Seiten der Bierbaumstraße bereits stark geprägt, eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Neubebauung ist nicht gegeben, da diese durch geringere Gebäudehöhen gekennzeichnet ist.

Boden / Altlasten

Auswirkungen auf den Boden sind nur in geringem Umfang gegeben. Das bisherige Planungsrecht setzte zwei durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksflächen fest, welche die Errichtung von zwei Einzelhäusern an dieser Stelle ermöglichten. An die Stelle dieser beiden überbaubaren Grundstücksflächen tritt nun ein einziges Baufenster, welches etwa die gleiche Größenordnung annimmt. Insofern ist gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine nennenswerte Auswirkung auf den Boden gegeben.

Wasser

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird keine Veränderung in Bezug auf das Grundwasser eintreten. Grundsätzlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers über das städtische Kanalsystem möglich.

Lärm / Verkehr

Das Plangebiet wird durch keine nennenswerten Lärmimmissionen zusätzlich belastet. Lärmemissionen, welche zukünftig von den innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Gebäuden und Nutzungen ausgehen könnten, sind allenfalls von an- und abfahrendem Besucherverkehr sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zu erwarten. Diese bereits jetzt vorhandenen Verkehre werden durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht spürbar erhöht.

Die Rheinstraße ist von vornherein als leistungsfähige Sammelstraße bemessen. Aufgrund ihrer lokalen Bedeutung werden voraussichtlich auch in Spitzenzeiten des Berufsverkehrs auf der Strecke keine durch das Vorhaben bewirkten Überlastungen auftreten. Probleme hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden wegen der besonderen Nutzungskonfiguration des Vorhabens und der vorgesehenen Zahl an zusätzlichen Stellplätzen nicht erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Zur Realisierung des Vorhabens ist es notwendig, ein im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliches Einfamilienhaus zu beseitigen. Dieses in einem schlechten Bauzustand befindliche Gebäude wird durch einen anspruchsvollen Neubau ersetzt und bietet statt der bisherigen einzelnen Wohneinheit zukünftig insgesamt 16 Wohnmöglichkeiten für Senioren.