

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 15

3. Änderung

in den Ortschaften Roisdorf und Bornheim

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2.500 m² 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 verzichtet. Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung vom 08.12.2011 bis zum 04.01.2012 unterrichtet.

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.

An den Geltungsbereich grenzen allgemeine Wohngebiete mit 2 bis 3-geschossigen Häusern sowie eine Grünfläche mit Spielplatz an.

5. Verkehrsanbindung

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Eine Bushaltestelle der Linien 817, 818 und 633 liegt im Plangebiet an der Kartäuserstraße. Die Linien 817 und 818 verbinden das Plangebiet mit dem zentralen Versorgungsbereich entlang der Königsstraße und den übrigen Ortschaften am Rhein und im Vorgebirge. An der Haltestelle Rathaus, die fußläufig in ca. 250 m gelegen ist, sind weitere Linien zu erreichen.

Darüber hinaus besteht über die in ca. 400 m Entfernung liegende Stadtbahnhaltestelle „Bornheim Rathaus“ mit den dort verkehrenden Linien 18 und 68, eine sehr gute Anbindung an die Stadtzentren von Köln, Brühl und Bonn.

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Kartäuserstraße (westlicher Teil) und Knippstraße erschlossen. Die Knippstraße soll im Plangebiet verkehrsberuhigt und vom restlichen Teil der Straße abgebunden werden. Über sie ist die private Stellplatzanlage des Projektes anfahrbar.

Die Bonner Straße bindet das Plangebiet an das innerörtliche und regionale Verkehrsnetz an.

Fußgänger und Radfahrer

Über separat geführte Fußwege sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu erreichen.

6. Infrastrukturelle Versorgung

Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie kirchliche und soziale Einrichtungen etc. sind in fußläufiger Entfernung oder mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in der Ortschaft Bornheim zu erreichen.

Der Bedarf an Gütern der Nahversorgung kann in dem unmittelbar südlichen anschließenden Hauptversorgungszentrum rund um die Königstraße und die Schumacherstraße gedeckt werden.

7. Bodendenkmäler und Bodenbelastungen

Bodendenkmal

Ein Hinweis auf ein Bodendenkmal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Es wurde ein Hinweis zur Vorgehensweise bei Entdecken von Bodendenkmälern aufgenommen.

Altlasten und Kampfmittel

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung mit der Registrierungsnummer 5208/0208-0. Für das Plangebiet gibt es keinen Hinweis auf den Verdacht einer Altlast. Falls dennoch bei Bauarbeiten im Plangebiet verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist der Umgang mit ihnen mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Ein Hinweis hierzu wurde aufgenommen.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor mit der Empfehlung für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Ein Hinweis hierzu wurde aufgenommen.

8. Artenschutz

Das Vorkommen "planungsrelevanter Arten" (Auswahlliste des Landes NRW der streng oder besonders geschützten Arten nach FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie) ist im Planungsraum nicht bekannt. Aufgrund der innerstädtischen Lage mit unmittelbarem Wohnumfeld und des Bestandes aus jüngeren Laubgehölzen (ca. 15 Jahre alt) mit einer Untersaat aus Schnittrasen ist auch nicht mit deren Vorkommen zu rechnen. Nach aktueller Inaugenscheinnahme im unbelaubten Zustand befinden sich auch keine größeren Brutstätten planungsrelevanter Arten in den Laubgehölzen.

Artenschutzkonflikte werden daher nicht gesehen.

9. 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, der Buslinien 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 Neureglung der Straßenverkehrsfläche nun möglich wird.

10. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Im Plangebiet wird ein ca. 34 m langes und 11 m tiefes Baufeld und eine Stellplatzanlage für 10 Pkw für das Familienhaus an der Kartäuserstraße sowie ein kleineres Baufeld an der Bonner Straße festgesetzt. Beide Gebäude können dreigeschossig bebaut werden. Die Höhe der Gebäude passt sich an die östlich angrenzende Bebauung entlang der Bonner Straße

an. Gestalterische Festsetzungen sowie Grünfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf sollen zur städtebaulich attraktiven Gestaltung beitragen.

Auf Grund des in der Grünfläche Spielplatz liegenden Rückhaltebeckens kann das Baufeld für das Familienhaus nur wie im Plan dargestellt festgesetzt werden. Denn das Becken soll möglichst mit einem Abstand von ca. 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 zum zukünftigen Garten des Familienhauses. Der bisherige Spielplatz kann auf Grund seiner ausreichenden Größe um diese Gartenfläche verkleinert werden.

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

Die Kartäuserstraße besteht derzeit aus zwei Teilabschnitten:

- dem historischen Teil zwischen Bonner Straße und Kreisel am Schwimmbad
- dem östlichen Teil zwischen Adenauerallee und Knippstraße

Der Altbestand der Kartäuserstraße nimmt neben dem eigenen Verkehr auch einen wesentlichen Teil von Durchgangsverkehr auf, einschl. der Verkehre der Buslinien. Im Gegensatz dazu findet in der östlichen Kartäuserstraße überwiegend Ziel- und Quellverkehr statt.

Die bisher rechtskräftige Planung des Bebauungsplans Ro 15 sieht hier eine Änderung vor, die den Hauptverkehr der Kartäuserstraße dann auch über den östlichen Teil verlegen würde. Mit der bisherigen Planung erhalte dann der bislang ruhige Abschnitt einen wesentlich höheren Anteil an Durchgangsverkehr. Würde die Straße somit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 15 ausgebaut werden, könnte im Vergleich zum bestehenden ca. 5 m breiten „Provisorium“ sogar eine ca. 11 m breite direkte Verbindung für den Durchgangsverkehr geschaffen werden.

Mit der jetzt verfolgten 3. Änderung des Bebauungsplans verbleibt es bei der alten Verkehrsführung der Kartäuserstraße zwischen Bonner Straße und Kreisel am Schwimmbad. Die noch vorhandene provisorische Zufahrt zwischen Knippstraße und Kartäuserstraße soll durch einen Fuß- und Radweg mit kombinierter Stellplatzzufahrt ersetzt werden. Damit wären die Knippstraße und der östliche Teil der Kartäuserstraße für den Kfz-Verkehr vollständig von der alten Kartäuserstraße abgeschnitten.

Die Knippstraße und die östliche Kartäuserstraße werden zukünftig fast ausschließlich ihren eigenen Ziel- und Quellverkehr abwickeln. Dieser Verkehr ist völlig ortsüblich und beinhaltet keine besondere Belastung. Im Gegensatz zur bisherigen Planung des Ro 15 wird kein nennenswerter Durchgangsverkehr auftreten.

Durch die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Knippstraße sowie die Kurvenführung in der östlichen Kartäuserstraße ist nicht mit hohen Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen. In der späteren der Ausbauplanung der östlichen Kartäuserstraße können weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen umgesetzt werden.

Für die Anlieger der östlichen Kartäuserstraße beinhaltet die 3. Änderung die Aussicht auf ein wesentlich geringeres Kfz-Verkehrsaufkommen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt über die Kartäuserstraße und Knippstraße.

Eine Verlegung der Trinkwasserleitung des Hauses Nr. 8 ist erforderlich, da sie sich derzeit unter dem Baufenster für das Familienhaus befindet

Das häusliche Abwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

Eine zentrale öffentliche Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist in Abhängigkeit eines geohydrologischen Gutachtens gemäß § 51a Landeswassergesetz zu prüfen. Sofern keine Versickerung möglich ist, sieht die Generalentwässerungsplanung die Entwässerung des Niederschlagswassers über die öffentliche Mischwasserkanalisation vor. Zur Überflutungsbetrachtung bei Starkregenereignissen sind weiterführende Planungen des Abwasserwerkes erforderlich.

12. Planinhalt und Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels wird für die Bauflächen des Plangebietes Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter des Gebietes.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die maximale GRZ wird entsprechend der für Allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Obergrenze und der für Neubaugebiete angemessenen Baudichte mit 0,4 (GRZ) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal drei festgesetzt. Sie orientiert sich an dem östlich des Plangebietes vorhandenen Gebäudebestand.

Um die städtebaulich nicht wünschenswerte Ausbildung hoher Gebäudesockel zu unterbinden, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,5 m über dem Niveau der erschließenden Verkehrsfläche zu errichten ist.

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und ermöglichen eine offene Bauweise. Die beiden Baufelder sind so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der Baukörper ermöglichen.

12.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Minimierung der Versiegelung wird gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis maximal 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden darf.

Ziel ist auch eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Flächen sowie den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch soll die Versiegelung der Gärten verhindert werden.

12.5 Verkehrsflächen; Ein-/Ausfahrten

Die Knippstraße wird im Geltungsbereich bis zur Einfahrt auf die private Stellplatzfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit 4,5 m Breite und im weiteren Verlauf als Fuß-/Radweg mit 3 m Breite festgesetzt. Die Straße ist hiermit vom westlichen Teil der Kartäuserstraße für den motorisierten Verkehr abge bunden (Ausnahme: Rettungsverkehr), wodurch Durchgangsverkehr zur Adenauerallee verhindert wird. Die Knippstraße bleibt über den östlichen Teil der Kartäuserstraße mit der Adenauerallee verbunden. Im Planbereich der 3. Änderung soll die Kartäuserstraße in einer Breite von 8,55 m (inkl. Gehwege) ausgebaut werden. Dies ist eine geringere Ausbaubreite als im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 15 festgesetzt ist.

Ein- und Ausfahrten sind entlang des westlichen Teils der Kartäuserstraße nicht möglich, sondern aus Gründen der Verkehrssicherheit nur vom verkehrsberuhigten Bereich der Knippstraße aus. Genauso werden Ein- und Ausfahrten in der Kurve der Knippstraße ausgeschlossen.

12.6 Leitungsrechte

Leitungsrechte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

12.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden aus gestalterischen Gründen und zum Ersatz für entfallende Bäume grünordnerische Festsetzungen getroffen. Da die 3. Änderung im Verfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt wird, handelt es sich bei den Grünfestsetzungen nicht um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft. Denn bei diesem Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 von einer Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen.

Zur Gestaltung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Bäume zum Erhalt und zur Pflanzung festgesetzt. Da ein Gestaltungsspielraum offen gehalten werden soll, können die Baustandorte um 3 m abweichen.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sollen neben Bäumen auch noch Sträucher gepflanzt werden, um einen gewissen Grünanteil im Gebiet zu sichern.

12.8 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt.

Zur städtebaulichen Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der Bonner Straße wurden Flachdächer festgesetzt.

Damit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigen, ist festgesetzt, dass sie bei den im Plangebiet festgesetzten Flachdächern mindestens 1,00 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt sein müssen.

Ebenso sind Werbeanlagen ausschließlich nur zum Zweck der Eigenwerbung ansässiger Firmen am Ort der Leistung zulässig.

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Darüber hinaus sind offene Zaunanlagen bis 1,80 m Höhe im Gartenbereich und 0,60 m Höhe im Vorgartenbereich (= Bereich zwischen der straßenzugewandten Fassade und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.