STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Ka 03 in der Ortschaft Kardorf

Projektbeschreibung des Vorhabenträgers

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet liegt in der Bornheimer Ortschaft Kardorf. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Blumenstraße (L 183)
- Im Süden durch die Bebauung an der Travenstraße und der Straße Katzentränke
- Im Westen durch die Bebauung am Sankt- Josefs- Weg

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersichtskarte als Anlage der Beschlussvorlage zu entnehmen.

2. Planungsanlass und planungsrechtliche Situation

Die Firma Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef als Vorhabenträgerin ist mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, ein neues Wohnquartier überwiegend bestehend aus Doppelhäusern zu realisieren.

Die Vorstellungen der Montana Wohnungsbau GmbH decken sich mit den Zielen der Stadt Bornheim, da weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäusern in Bornheim zu verzeichnen ist. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

3. Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist dreiseitig entlang den Straßen Sankt- Josefs- Weg, Travenstraße sowie Katzentränke von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung) geprägt. Nordöstlich befindet sich die Blumenstraße, die als L 183 klassifiziert ist. Nördlich der L 183 liegt südöstlich der Kreuzung Blumenstraße und der Straße Auf dem Knickert ein Gewerbegebiet.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird derzeit hauptsächlich durch Wiesen- und Brachflächen geprägt. In Teilbereichen sind auch Gehölzstrukturen unterschiedlichen Umfangs und Ausprägung vorhanden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der neue Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan,

Landschaftsplan) gewährleisten zu können. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohnquartiers.

Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs für Eigenheime dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung geschaffen. Dazu gehört auch im Sinne des Klimaschutzes die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Es sind zum derzeitigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einhaltung der Vorgaben der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung
- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung des neuen Wohnquartiers und Einhaltung der Vorgaben des Erneuerbare- Energie- Wärmegesetzes

5. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für das neue Wohnquartier greift den bestehenden Feldweg, der das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchzieht, als zentrale Erschließungsachse auf. Die Achse bindet sowohl an den Sankt- Josefs- Weg als auch an die Straße Katzentränke an, so dass sich der durch das Baugebiet ausgelöste Verkehr auf 2 neue Anbindungspunkte verteilt. Ein neuer Anbindungspunkt für das Wohnquartier an die L 183 wurde nicht in die Überlegungen einbezogen, da dieser vom Landesbetrieb Straßenbau NRW aller Voraussicht nach negativ beschieden worden wäre.

Ausgehend von der o.g. zentralen Erschließungsachse verästelt sich das weitere Erschließungssystem in schleifen- bzw. stichförmigen Anliegerstraßen, die in schmal ausgebildeten Wendehämmern für 3- achsige Müllfahrzeuge enden.

Die durch die Planung ausgelöste Anzahl an Besucherparkplätzen wird innerhalb der o.g. Straßenabschnitte nachgewiesen.

An zwei Stellen des Plangebietes binden Fuß- und Radwege an die Seitenräume der L 183 an. Damit verbessert sich die Erreichbarkeit des Plangebietes zu seiner baulichen Umgebung.

Die Struktur des neuen Wohnquartiers wird überwiegend von einer 2- geschossigen Doppelhausbebauung mit ausgebautem Dach bestimmt. Die Grundstücksgrößen bleiben im Durchschnitt ca. 300 qm groß. Im südlichen Teil des Plangebietes sind zwei 2- geschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dach eingeplant. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 für Hochbauten innerhalb dessen, was für ein Baugebiet solcher Ausprägung üblich ist.

Nach derzeitigem Stand der Planung kann ein Bauvolumen von ca. 100 Wohneinheiten in Doppelhäusern und eine geringe Anzahl an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Für jede realisierte Wohneinheit werden 2 Stellplätze nachgewiesen. Bei den Doppelhäusern befindet sich der 2. Stellplatz in der Garageneinfahrt. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden außerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aufgrund der Größe des neuen Wohnquartiers und fehlender Angebote in fußläufiger Entfernung wird in Zuordnung zu den Mehrfamilienhäusern ein neuer öffentlicher

Kinderspielplatz vorgesehen. Er wird vom Vorhabenträger hergestellt und an die Stadt Bornheim übergeben.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verbleibt eine Fläche unbebaut, die den anliegenden Bestandsgrundstücken am St. Josefs- Weg als zusätzliche Gartenflächen zugeordnet werden.

Entlang der Blumenstraße (L 183) wird ein Grünstreifen freigehalten, der als Lärmschutzanlage ausgebildet wird. Die sinnvolle Höhe und die Art der Anlage wird im Rahmen eines Lärmgutachtens bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ermittelt.

Aufgrund der unzureichenden, abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes muss für das anfallende Niederschlagswasser ein Stauraumkanal gebaut werden, der gedrosselt nur so viel Wasser abgibt, dass es die bestehende, öffentliche Kanalisation aufnehmen kann. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sollen auch Versickerungsversuche auf dem Gelände stattfinden, die der Frage nachgehen, ob insb. unbelastetes Dachwasser auch ortsnah auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden kann. Dadurch könnte sich das Volumen, das durch die Stauraumkanal bereitgestellt werden muss, deutlich vermindern.

6. Natur- und Landschaft

Die geplanten Bauflächen sowie die Flächen für die neu zu schaffenden Erschließungsanlagen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Im weiteren Verfahren wird der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bewertet. Soweit möglich ist eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der überwiegende Teil des notwendigen Ausgleichs wird jedoch auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Umweltbelange und die erforderlichen Gutachten werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in einem Umweltbericht zusammengefasst.