

Stadt Bornheim

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 D (Ortsteil Bornheim)

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 3000 m² große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim zwischen der Straße Siefenfeldchen und der Stadtbahnlinie 18.

2. Planungsanlass

Der AWO-Kindergarten möchte seine Einrichtung von 3 auf 5 Gruppen erweitern, wodurch 32 weitere U3-Plätze geschaffen werden können. Hierfür soll das Gebäude erweitert werden. Auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 101 D, 1. Änderung, ist ein Ausbau jedoch nicht möglich, weshalb der Bebauungsplan erneut geändert werden soll.

Des Weiteren wurden die bisher städtischen Flurstücke Nr. 434 und 436 (Flur 27), an die Nachbar-Eigentümergeinschaft Siefenfeldchen Nr. 2 verkauft. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 D soll der Eigentümergeinschaft eine Nutzung als Wohnbaufläche ermöglichen.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Bereich des Kindergartens Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Im Bereich des Nachbargrundstücks ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 D setzt im Plangebiet derzeit ein Allgemeines Wohngebiet fest. Gebäude müssen zwingend 3-geschossig sein.

Im Bereich des Nachbargrundstücks sind bisher Straßenverkehrsfläche sowie Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

4. Städtebauliche Situation

In der Nachbarschaft des bestehenden AWO-Kindergarten befindet sich nördlich angrenzend ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus und südlich ein 2-geschossiges Wohnhaus.

Westlich grenzt die Stadtbahnlinie 18 an das Plangebiet.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Erweiterung des AWO-Kindertens planungsrechtlich zu ermöglichen.

Des Weiteren soll dem Nachbargrundstück die Nutzung der von der Stadt erworbenen Flurstücke als Wohnbaufläche ermöglicht werden. Der städtebauliche Nutzen einer Realisierung des bisher im Bebauungsplan festgesetzten 4m breiten Weges in Richtung Aeltersgasse sowie der Grünfläche (Parkanlage) ist nicht mehr vorhanden.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Der AWO-Kindergarten soll in Richtung Stadtbahnlinie 18 erweitert werden. Für die Erweiterung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 D anstatt des allgemeinen Wohngebiets eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Es werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Weitere Vorgaben werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Für die Flurstücke Nr. 434 und Nr. 436 wird gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet mit zwingend 3-geschossiger, geschlossener Bauweise, Flachdach, GRZ 0,3 und GFZ 0,9 festgesetzt. Da das Grundstück bereits bebaut ist, wird durch die Festsetzung keine weitere Bebauung ermöglicht. Die Flurstücke Nr. 434 und 436 werden dem Grundstück von Haus Nr. 2 zugerechnet.

Die Planung entspricht gemäß § 8 (2) BauGB den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Straße Siefenfeldchen.

7. Umweltprüfung

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung, welche auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, soll deshalb nicht durchgeführt werden.