

Stadt Bornheim

4. Änderung des Bebauungsplans Ro 15 (Ortsteil Bornheim)

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

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2.400 m² große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim südwestlich der Straße Fußkreuzweg und umfasst die Flurstücke 517 und 518 (tlw.) der Flur 26, Gemarkung Bornheim-Brenig (siehe Abb. 1).

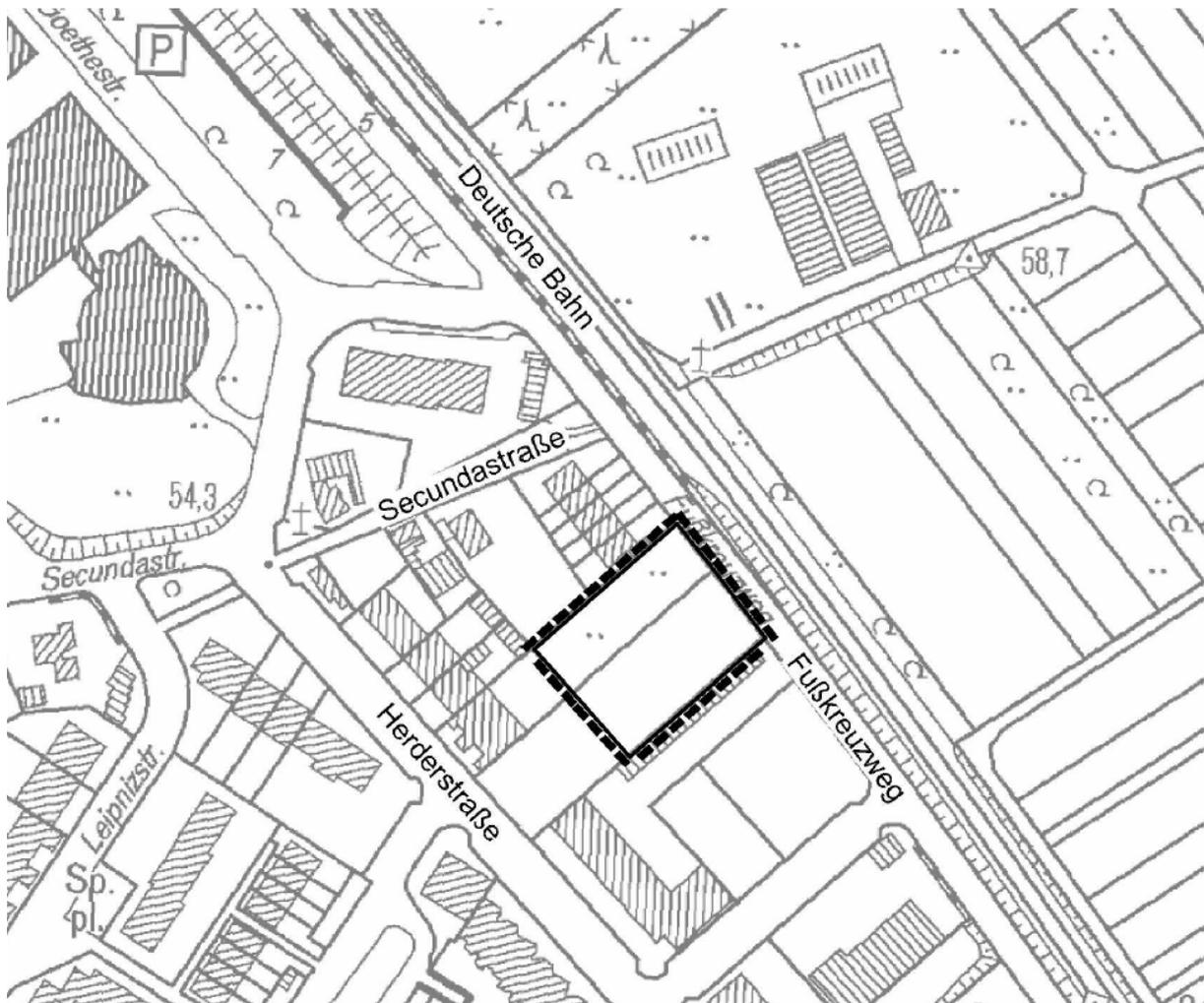


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsanlass

Für den geplanten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Ro 15 ist im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Ro 15 Gewerbegebiet festgesetzt. Jedoch konnten die Flächen keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden und sind bereits lange unbebaut. Um für die Grundstücke eine bauliche Nutzung zu erreichen, sollen mehr Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Da der seit dem 15.06.2011 rechtswirksame Flächennutzungsplan für den geplanten Änderungsbereich gemischte Bauflächen darstellt und in der näheren Umgebung bereits Wohnbebauung vorhanden ist, soll Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen gewährleistet und Planungsrecht für eine mischgebietstypische Nutzung geschaffen werden. Durch den südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Garagenhof ist eine Abschirmung zum dahinter liegenden Gewerbegebiet gegeben.

Derzeit vermarktet die Stadt Bornheim das im Geltungsbereich der geplanten Änderung des Bebauungsplans liegende Flurstück 517, Flur 26 der Gemarkung Bornheim-Brenig. Der Kaufinteressent begehrt für die Flächen eine Wohnbebauung, für die durch die Änderung des Bebauungsplans Baurecht geschaffen würde.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Plangebiet mit einer Größe von circa 2.400 qm unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

3. Planungsrechtliche Situation

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die nordöstlich des Plangebiets liegende Trasse der Deutschen Bahn ist als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Der seit dem 08.02.2001 rechtskräftige Bebauungsplan Ro 15 setzt im Plangebiet derzeit Gewerbegebiet (GE) mit maximal zweigeschossiger Bebauung fest. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich diesbezüglich nach § 34 BauGB. Im Bereich der nordwestlich und südwestlich angrenzenden Grundstücke ist Mischgebiet (MI), südöstlich angrenzend ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

4. Städtebauliche Situation

Bisher sind die Grundstücke des Bebauungsplanänderungsgebiets unbebaut. Die Nachbarschaft wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Nordwestlich angrenzend bestehen zweigeschossige Reihenhäuser, südlich und südwestlich angrenzend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Südöstlich grenzt ein Garagenhof mit einem dahinter liegendem gewerblichen Gebäude an.

Nordöstlich an das Planänderungsgebiet grenzt die Straße „Fußkreuzweg“ mit der straßenbegleitenden Trasse der Deutschen Bahn an.

Das Hauptversorgungszentrum entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist, liegt südlich des Änderungsbereichs und ist in circa 700 m fußläufig zu erreichen. In ca. 900 m Entfernung ist die Haltestelle „Bornheim Rathaus“ der Linie 18 und in ca. 1.800 m Entfernung die DB-Haltestelle „Roisdorf“ erreichbar.

5. Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebiets (MI), um weitere Nutzungsmöglichkeiten für die unbebauten Flächen zu eröffnen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird Planungsrecht für eine mischgebietstypische Nutzung, zu der u.a. auch die begehrte Bebauung mit einem Wohnhaus zählt, geschaffen.

Des Weiteren soll mit der Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung an den Flächennutzungsplan erreicht werden, der für den betreffenden Bereich gemischte Bauflächen darstellt.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll Mischgebiet (MI) mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt werden. Da jedoch die alleinige Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen die Höhenentwicklung baulicher Anlagen nicht wirkungsvoll steuern kann, werden für das Änderungsgebiet Festsetzungen zur Beschränkung der Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen getroffen.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt, d.h. es soll aufgrund der zulässigen Zweigeschossigkeit eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt werden.

Im weiteren Verfahren soll noch geklärt werden, ob Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise getroffen werden sollen, oder ob sich diesbezüglich analog zum Ursprungsbebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richten soll. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Ro 15 für Mischgebiete (MI) unter Anpassung an die heutigen Standards von Festsetzungen übernommen werden.

Aufgrund des an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbegebietes und der in der Nähe des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse der Deutschen Bahn, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, um die Lärmimmissionen im Plangebiet zu untersuchen. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Straße Fußkreuzweg.

7. Umweltprüfung

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, welche auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, soll deshalb nicht durchgeführt werden.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist anzumerken, dass der Stadt Bornheim keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Änderungsbereich vorliegen. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Das Änderungsgebiet stellt aus avifaunistischer Sicht keinen essentiellen Lebensraum für planungsrelevante Vogelarten dar. Besonders und streng geschützte Amphibienarten sind durch die Planung nicht berührt, da entsprechende Lebensräume (Gewässer, Tümpel etc.) fehlen. Artenschutzkonflikte sind daher nicht zu sehen.

Mensch

Umweltbelastungen, die auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft, Boden sowie Geräuschimmissionen aus. Durch die Planänderung werden keine wesentlichen Änderungen dieser Aspekte erwartet.

Da jedoch mit dem angrenzenden Gewerbegebiet und dem Schienenverkehr der straßenbegleitenden Bahntrasse der DB Lärmemittenten vorhanden sind, soll die Lärmeinwirkung auf das Plangebiet fachgutachterlich geprüft werden. Ggf. empfohlene Maßnahmen sollen im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden, um somit städtebaulich verträgliche Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte für die Mischgebietsfläche zu gewährleisten. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten.

Boden

Das Plangebiet ist unbebaut, jedoch besteht derzeit bereits Baurecht für gewerbliche Bebauung. Somit werden durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Bebauungsplan berücksichtigt, um negative Auswirkungen der Planung auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität zu vermeiden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Grundsätzlich ist eine Abführung des Schmutzwassers über das städtische Kanalsystem möglich.

Klima und Luft

Da bereits angrenzende Bebauung vorhanden ist und im Bereich der Planänderung derzeit bereits Planungsrecht für gewerbliche bauliche Anlagen besteht, werden durch die Änderung

der Art der baulichen Nutzung zu Mischgebiet (MI) keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

Landschaft

Da die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen und eine an den Bestand angepasste Höhe baulicher Anlagen geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden. Erhaltenswerte Bauten und sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

Wechselwirkungen

Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar.