

STADT BORNHEIM

Stadt Bornheim

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

Begründung

1. Lage des Plangebietes

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

2. 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-Kindergartens von 3 auf 5 Gruppen planungsrechtlich zu ermöglichen und so die städtische Aufgabe ausreichend Kindergartenplätze für unter 3-Jährige zu schaffen weiter zu lösen.

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 4 m 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 zusätzliche 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. Umweltbezogene Auswirkungen

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung, welche auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beinhaltet, ist deshalb nicht erforderlich. Das Grundstück ist bereits durch einen Kindergarten bebaut. Da durch die 4. Änderung des Bauungsplans zu Gunsten einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke der Bestand nur gesichert und die Möglichkeit einer Erweiterung des Gebäudes geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass nur geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planänderung verursacht werden.

Die erhöhte Bodenversiegelung führt zu keiner besonderen städtebaulichen Einschränkung. Im Umfeld sind ausreichende Grünstrukturen vorhanden.

Im Bereich der benachbarten Wohnbaufläche wird ebenfalls nur der Bestand gesichert und keine weitere Baumöglichkeit geschaffen. Hier werden keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

Es gibt vom Rhein-Sieg-Kreis Hinweise auf ein mögliches Vorkommen geschützter Arten (z.B. Zauneidechse) im Bereich der benachbart gelegenen Bahnböschung, deren Lebensraum durch die beabsichtigte Planung beeinträchtigt werden könnte. Im Plangebiet selbst sind keine Vorkommen bekannt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren soll vor Baubeginn geprüft werden, ob auf den Baufeldern aktuell entsprechende Tiere vorkommen. Bei positiven Befund werden entsprechende Ersatzmaßnahmen getroffen.

8. Hinweise

8.1 Archäologische Funde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

8.2 Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

8.3 Bodenschutz und Altlasten

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

8.4 Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.

8.5 Wasserrechtliche Erlaubnis

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD- Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ebenso ist mit Ausnahmen für Versickerungsanlagen kleiner 200 m² angeschlossene Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8.6 Baumschutz

Bei Arbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich von Gehölzen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

8.7 Tierschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

8.8 Einbruchschutz

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit Einbruch hemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhalten Sie in Bonn unter: Tel.: 0228/157676 oder per email unter: KKKPO.Bonn@polizei.nrw.de.

Broschüre im Internet: „Schlechte Geschäfte für Einbrecher – Wichtige Hinweise zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte“

<http://www.polizei-beratung.de/medienangebot/details/form/7/38.html>