

# **Bebauungsplan Bornheim Nr. 206, (Ortsteil Hersel)**

## **3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel**

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB beschlossen. Nachdem in der Zeit vom 19.01.12 bis 15.02.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 20.09.2012 die Stellungnahmen der Stadt zu den eingegangenen Schreiben beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, dass auf dieser Grundlage die Offenlage vorbereitet werden soll. Am 06.12.12 hat der Rat in seiner Sitzung die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 24.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 statt.

### **A. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

---

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung ging noch eine Stellungnahme ein.

#### **1. LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 16.08.2013**

##### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme enthält über die bereits von anderen Privatpersonen und Behörden enthaltenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach den §§ 3(2) und 4 (2) BauGB im Wesentlichen keine neuen Aspekte.

##### **Umgebungsschutz**

Zur Frage des Umgebungsschutzes hat sich das OVG NRW zum Beispiel in seinem Urteil vom 08.03.2012 (AZ: 10 A 2037/11), welches die Kirche Sankt Gereon in Köln betraf, grundsätzlich geäußert. In RN 50 und 54 führt das OVG NRW aus, inwiefern eine angemessene Gestaltung der Umgebung eines Denkmals ermöglicht werden kann und soll, obliegt der abwägenden Entscheidung der öffentlichen Planungs- und Maßnahmenträger (§ 1 Abs. 3 Satz 2 DSchG NRW). Demnach sind die Belange der Denkmalpflege im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 DSchG NRW). Eine Beeinträchtigung des denkmalrechtlich geschützten Erscheinungsbildes eines Baudenkmals liegt erst dann vor, wenn der mit dem Erscheinungsbild angesprochene Denkmalwert durch das Vorhaben herabgesetzt wird (RN 74). Davon kann durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gesprochen werden.

Die Lage des Bayerhofes war aus der Historie heraus insb. durch seinen Bezug zur Flussaue des Rheines und die Lage an deren Hochufer bestimmt. Dieser offene Bezug bleibt

gewährleistet und wird durch den Rückbau des Sportplatzes zu extensiven Wiesenflächen verstärkt.

Bereits heute ist der Bayerhof zum Siedlungsgebiet des Ortsteils Hersel entlang der Bayerstraße durch Wohngebäude umgeben, die mindestens genauso nah an ihn heranrücken, wie die geplante Bebauung. Vor diesem Hintergrund besteht an dieser Stelle eine entsprechende städtebauliche Vorprägung mit einem eher geschlossenen Charakter.

Der Uferbereich am Rhein weist eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude auf, die keine einheitliche Struktur vorgeben. Es besteht ein Nebeneinander von Wohngebäuden und großformatigen Strukturen, die in unmittelbarer Nachbarschaft denkmalgeschützter baulicher Anlagen wie der Kirche und dem Aegidiussaal oder zu den Hofanlagen Marienhof und Bayerhof stehen. Die Flächen neben dem Bayerhof waren auch im bisherigen Bebauungsplan als Bauflächen für Abwasseranlagen festgesetzt.

Der Bayerhof selbst schottet sich durch die hohe Mauer entlang der Bayerstraße aus städtebaulicher Sicht gegenüber dem Plangebiet ab. Der Bereich zwischen der Mauer und den Gebäuden des Bayerhofs ist zudem fast vollständig begrünt und mit hohen Bäumen bestanden. Eine Sichtbeziehung von der Straße und dem Plangebiet ist gegenüber den Gebäuden des Bayerhofs daher nicht vorhanden oder nur sehr eingeschränkt möglich.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden: Bornheim ist eine prosperierende Stadt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und erfreut sich einer weiterhin wachsenden Bevölkerung. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung untergenutzter Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert. Demnach besteht hier ein übergeordnetes, öffentliches Interesse an der weiteren Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße zeichnet sich durch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebautem Dach aus. Die Bebauung erhebt sich auf einem Sockel bzw. einer Anschüttung. Diese im Bereich der umgebenden Bebauung vorhandenen Merkmale bilden den Maßstab für die Neuplanung. Die 54 Stellplätze sind in einem Garagengeschoss angeordnet, wodurch eine Blockade der umgebenden Straßen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch parkende PKW vermieden werden. Das Garagengeschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung an der unteren Bayerstraße.

Das Vorhaben ordnet sich in Bezug auf den Bayerhof ein. Die ortsbildprägende und den Bayerhof umgebende Mauer wird beim Ausbau der Bayerstraße berücksichtigt und erhalten. Das Baufeld im WA3 berücksichtigt einen ca. 22 m großen Abstand zum nächstgelegenen Gebäude des Bayerhofes. Der Abstand zwischen dem Baufeld des WA4 und den Baulichkeiten des Bayerhofes beträgt ca. 29 m.

Die maximale Traufhöhe des Bayerhofes beträgt 60,5 m über NHN; die maximale Firsthöhe 64,3 m üNHN. Demgegenüber bleibt die Höhe des Neubauvorhabens mit einer Traufhöhe von max. 60,1 m ÜNHN und einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 62,7 bzw. 63,2 m ÜNHN zurück. Zur Beurteilung des Sachverhaltes liegen mit den o.g. Angaben zu den Gebäudeabständen und der Höhensituation ausreichende Angaben vor, so dass sich weitere Schnittzeichnungen erübrigen.

Die Traufhöhe der Neubauten bleibt leicht unterhalb der des Bayerhofes und liegt somit in vergleichbarer Höhenlage. Die geplante Firsthöhe der Neubauten liegt eindeutig unterhalb der Höhe der Hofanlage. Mit diesen Festsetzungen wird den wesentlichen Anforderungen des Amtes für Denkmalpflege entsprochen.

Vor diesem Hintergrund kann zusammenfassend festgestellt werden, dass eine „herabsetzenden“ Wirkung des Neubauvorhabens gegenüber dem Bayerhof nicht stattfindet zumal die Gebäude des Bayerhofes auf einer hohen Böschung errichtet wurden und dadurch eine besondere Dominanz erhalten.

#### Dachform

Der ursprünglichen Absicht des Vorhabenträgers, die Gebäude mit Flachdächern auszuführen, wurde aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht gefolgt, da sie für die umgebende, bestehende Bebauung nicht typisch sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Mansarddächer innerhalb des WA3 und WA4 stellen in der Form des geneigten Daches ein architektonisches Element dar, was sich in die Örtlichkeit einfügt und im Rahmen der Abwägung als vertretbar eingeschätzt wird.

Das von der Denkmalbehörde angeregte Satteldach würde aufgrund seiner stärkeren Neigung die maximale Gebäudehöhen der Neubauten innerhalb der Baugebiete WA3 und WA4 noch überragen und wird auch vor diesem Hintergrund nicht favorisiert.

#### Dacheindeckungsmaterial

Die umgebende Bebauung ist durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Dacheindeckungsmaterialien bestimmt. Ein eindeutiger Maßstab, der in einem Bebauungsplan festgesetzt werden könnte, lässt sich daraus nicht begründen.

#### Solar- und Photovoltaikanlagen

Diese Anlagen brauchen im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen zu werden. Die im WA3 und WA4 vorgesehenen Mansarddächer sind aufgrund dieser Dachform hierfür nicht geeignet. Darüber hinaus sieht der Vorhabenträger keine solchen Anlagen vor.

#### Fassadengestaltung

Wie bei den Dacheindeckungsmaterialien ist die umgebende Bebauung durch eine Vielzahl an unterschiedlichen Fassadengestaltungen geprägt. Ein prägender Maßstab lässt sich daraus nicht ableiten.

#### **Beschluss:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.