

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Wb 16 in der Ortschaft Walberberg

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Vorentwurf gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Variante 2a

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Wb 16 der Stadt Bornheim liegt unmittelbar am Bahnhaltepunkt Bornheim-Walberberg und umfasst die Flurstücke 72 – 75 der Flur 32 in der Gemarkung Walberberg. Begrenzt wird es im Norden durch den Hessenweg (K 41) und im Westen durch den Ackerweg und die Gleise der Stadtbahnlinie 18.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,34 ha und ist unbebautes und ebenes Gelände. Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit teilweise brach, werden als Gartenland bzw. Abstellfläche für forstwirtschaftliche Geräte genutzt. Erhaltenswerter Baumbewuchs ist nicht vorhanden. Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Wb 16 erfolgt unter anderem vor dem Hintergrund eines Beschlusses des Rates der Stadt Bornheim vom 16.12.2008. Durch den Beschluss zur Vorlage Nr. 543/2008-6 wurde der Bürgermeister beauftragt, ein Wohnheim am Standort Walberberg (Ackerweg) zu errichten.

Des Weiteren liegt ein Antrag auf Errichtung einer forstwirtschaftlichen Halle im Plangebiet vor. Der Grundstückseigentümer möchte seine forstwirtschaftlichen Gerätschaften, welche er teilweise auf Flächen im Zentrum von Walberberg sichert, durch den Bau einer Halle gegen Diebstahl und Vandalismus schützen.

Um den Bereich nun insgesamt einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 09.02.2012 den Beschluss gefasst, für den Bereich am Hessenweg / Ackerweg den Bebauungsplan Wb 16 aufzustellen.

3. Bestandssituation

Bebauung

Im Plangebiet ist derzeit keine Bebauung vorhanden.

Nutzung/Freiflächen

Ein Flurstück im Plangebiet wird derzeit zur Lagerung forstwirtschaftlicher Geräte genutzt, ein anderes unterliegt einer privaten landwirtschaftlichen Nutzung. Die restlichen Teilbereiche des Plangebietes liegen brach.

Die Grundstückstiefen im Plangebiet liegen bei rund 40 Metern.

Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden durch den Hessenweg (K41) und im Westen durch den Ackerweg begrenzt. Somit ist die verkehrliche Erschließung der Flurstücke im Plangebiet gesichert.

Infrastruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Haltepunkt der Stadtbahnlinie 18. Insofern ist die verkehrsinfrastrukturelle Versorgung bestmöglich gewährleistet.

Die nächstgelegene Einzelhandelseinrichtung ist ein rund 300m entfernter Vollversorger, so dass auch die Versorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs gesichert ist.

Des Weiteren verfügt Walberberg über eine Grundschule und zwei Kindergärten.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg vom 06. Februar 2004 weist den Bereich des Bebauungsplanes als Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung aus. Aufgrund der geringen Flächengröße und schon erfolgter Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Dies entspricht der gewünschten Nutzung im Plangebiet.

4.3 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Entwicklung in der gewünschten Form macht also die Aufstellung des genannten Bebauungsplanes erforderlich.

4.4 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Kreisstraße 41 (Hessenweg) ausreichend erschlossen, da aufgrund der geringen Grundstückstiefe nur eine Baureihe möglich ist.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Bornheim beauftragte den Bürgermeister, ein Wohnheim am Standort Walberberg (Ackerweg) zu errichten. Die Erforderlichkeit zur Errichtung der Anlage an diesem Standort bedingt sich unter anderem aus der unmittelbaren Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt Walberberg.

Des Weiteren ist die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Halle auf einem Flurstück vorgesehen, welches teilweise derzeit schon als Lagerfläche dient. Um die forstwirtschaftlichen Gerätschaften, welche im Moment größtenteils auf einer Fläche im Zentrum von Walberberg abgestellt sind, gegen Diebstahl zu sichern, besteht der Bedarf zur Schaffung von Baurecht an diesem Standort. Durch die Verlagerung der Gerätschaften an den Ortsrand wird somit auch der Verkehr in Walberberg entlastet.

Auf dem freien Flurstück besteht entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan zudem die Möglichkeit, ein Wohngebäude bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbe zu errichten.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den schon vorhandenen Hessenweg (K 41) bzw. über den Ackerweg. Für Letzteren ist ein zusätzlicher Straßenausbau erforderlich.

Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung der baulichen Anlagen ist in Ergänzung des Straßenverlaufes der K 41 (Hessenweg) ein 1,50 – 2,00 m breiter Gehweg geplant.

Für den Haltepunkt der Linie 18 ist auf der Fläche der HGK die Errichtung von 12 Park- & Ride-Parkplätzen geplant. Die erforderlichen Stellplätze der Wohn- bzw. Geschäftsgebäude sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.2 Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet ist sowohl zur K41 (Hessenweg) als auch zum Ackerweg ausgerichtet.. Dabei sollen die drei Gebäude maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximale Höhen von rd. 10,50 m erhalten und Flachdächer bzw. geneigte Dächer aufweisen.

6.3 Grün- und Freiflächen

Soweit möglich, soll der erforderliche Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet erfolgen. Eine abschließende Berechnung des Eingriffs erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung. Sofern die Kompensation nicht vollständig im Plangebiet erfolgen kann, werden ersatzweise entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen in der K 41 bzw. muss für das Übergangswohnheim im Verlauf des Ackerweges ergänzt werden.

7. Umweltbelange / Beurteilung der Schutzgüter

7.1 Bestandssituation

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,34 ha, liegt unmittelbar am Bahnhaltepunkt Bornheim-Walberberg und wird im Norden durch den Hessenweg (K 41) und im Westen durch den Ackerweg und die Gleise der Stadtbahnlinie 18 begrenzt.

Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit teilweise brach, werden als Gartenland bzw. Abstellfläche für forstwirtschaftliche Geräte genutzt. Erhaltenswerter Baumbewuchs ist nicht vorhanden.

7.2 Geltendes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt.

7.3 Beurteilung der Schutzgüter

Da das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV¹ erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls nicht vor.

Es liegen keine konkreten Hinweise oder Beobachtungen seitens der Stadt oder der Fachbehörden über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor.

Schutzgut Landschaft und Erholungseignung

Die fünf Flurstücke im Plangebiet weisen keine erholungswirksamen Strukturen auf. Es handelt sich im Wesentlichen um derzeit schon befestigte forstwirtschaftliche Lager- bzw. Abstellflächen und ökologisch minderwertige Wiesenflächen ohne nennenswerten Baumbewuchs.

¹ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV):
Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Schutzgut Boden

Der landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebiets liegt ausnahmslos im Bereich von Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit. Eine Altlastenverdachtsfläche ist nicht bekannt.

Die geplante Versiegelung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bilanziert und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss des Verfahrens ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch geplante Nutzungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Das derzeitige 'Freilandklima am Siedlungsrand' wird sich zu einem "Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche" hin verändern. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation wird dennoch als geringfügig eingestuft.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die angrenzende Wohnbebauung wird als geringfügig eingestuft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zur Zeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und im Bebauungsplan darauf verwiesen.

7.4 Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen"² im vereinfachten Verfahren. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Die Art der Begrünung und Bepflanzung wird im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgelegt.

7.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und den erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Ein zu erwartendes Defizit bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird durch externe Ersatzmaßnahmen oder durch Zahlung eines Kompensationsgeldes ausgeglichen.

Eine genaue Festlegung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

² Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.): "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen" (vereinfachtes Verfahren), Stand Mai 2001