

Stadt Bornheim, Bebauungsplan „Dürerstraße“ im Ortsteil Dersdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

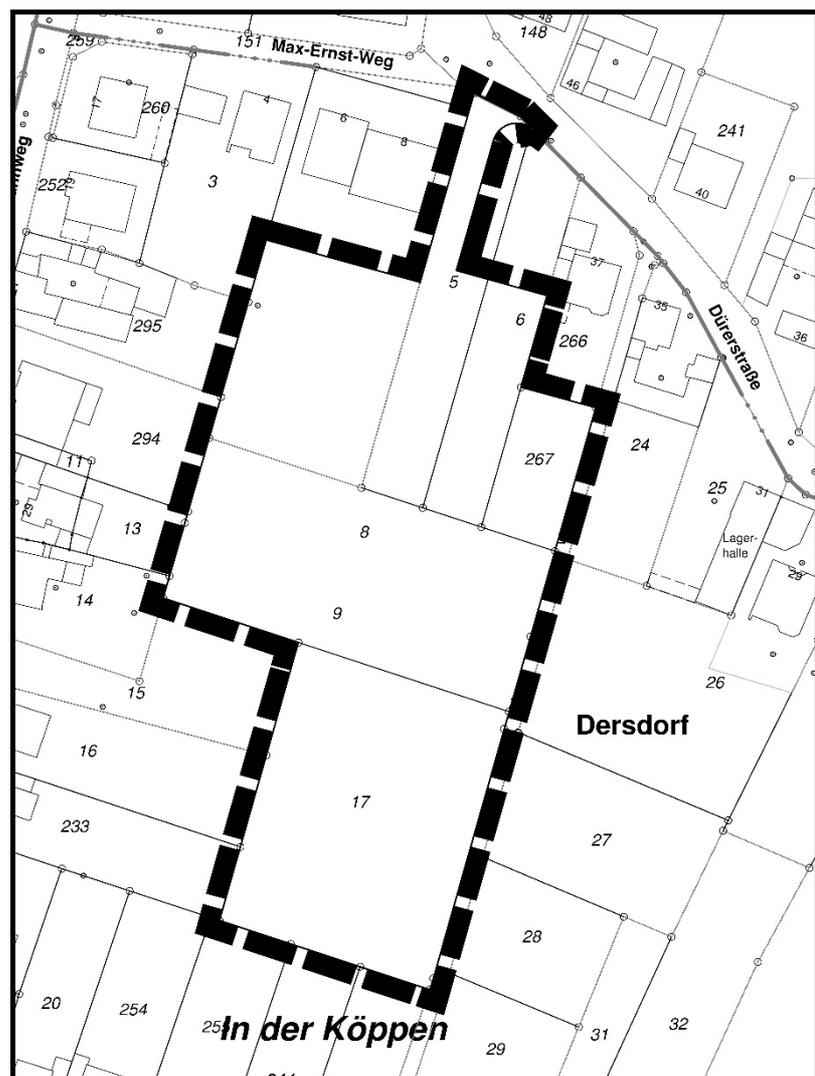
1. Allgemeines

Die Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft Gebig IPG, Köln vertritt die Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden Grundstücksflächen. Diese beantragen die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes) für die bisher unbebauten Flächen zwischen dem Max-Ernst-Weg / Dürerstraße, Bannweg und Waldorfer Weg.

Zur Eruiierung des Interesses der betreffenden Eigentümer an einer städtebaulichen Entwicklung wurde am 14. November 2012 seitens der Gebig IPG eine Eigentümerversammlung durchgeführt.

1.1 Plangebiet, Lage und Topographie

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine rund 9.000 qm große Innenbereichsfläche im Ortsteil Dersdorf, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 71, Flurstücke 4, 5, 6 jeweils teilweise sowie 8, 9, 17 und 267.



Untersuchungsgebiet, genordet, ohne Maßstab

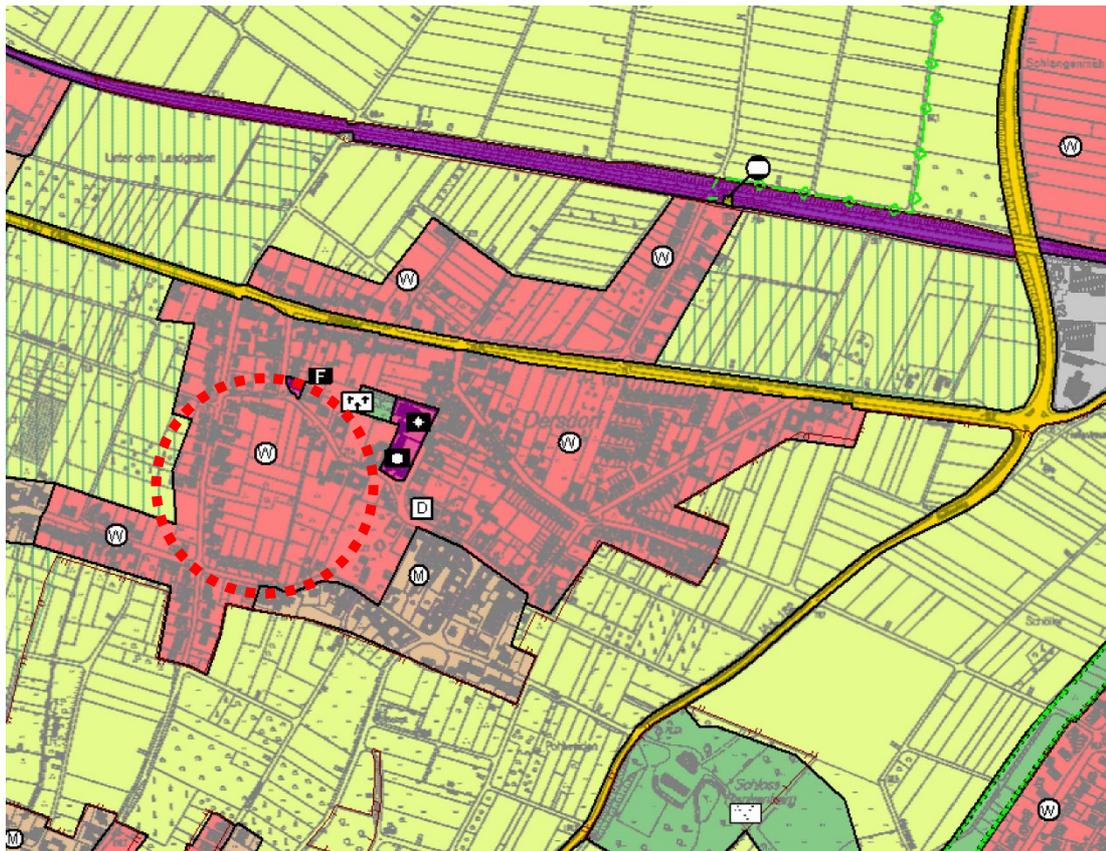
Das Gebiet liegt südlich der Dürer Straße. Die östliche Grenze bildet zum Teil eine Wirtschaftswegverbindung von der Dürer Straße zum Waldorfer Weg. Das Gelände weist eine Neigung in Richtung Norden auf. Es handelt sich um Grün-/ Gartenland, zum Teil mit Gehölzbestand. Das Gebiet liegt, wie bereits erwähnt, im baulichen Innenbereich. Das Gebiet grenzt im Norden an die Wohnbebauung Max-Ernst-Weg, im Westen an die Wohnbebauung Bannweg und Süden an die Wohnbebauung Waldorfer Weg.



Luftbild © GEObasis NRW, Bonn

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche „W“ dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

2. Anlass und Planungserfordernis

Das Areal südlich der Dürer Straße liegt im baulichen Innenbereich und bietet die Gelegenheit, innerhalb des gewachsenen Ortsteils von Dersdorf Wohnraum für den Familienhausbau zu schaffen. Der Parzellierungsvorschlag zum Planungskonzept sieht insgesamt 16 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 qm oder größer (entsprechend den Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Bornheim) vor. Durch die Nord-Süd-Orientierung der geplanten Erschließung lassen sich die Gebäude auf allen Grundstücken so positionieren, dass eine optimale Ausrichtung der Häuser zur Sonne hin möglich sein wird.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorstehend beschriebenen Bereich kann ein kleines, sozial überschaubares Baugebiet geschaffen werden, das sich um eine zentrale Erschließungsanlage gruppiert, die neben ihrer Erschließungsfunktion auch als Platz und Aufenthaltsbereich für die zukünftigen Bewohner dienen kann. Die begrenzte Zahl der Gebäude ermöglicht zudem, eine maßvolle Nachverdichtung.

Der Bushaltepunkt von Dersdorf der Linie 818 des Verkehrsverbund-Rhein-Sieg (VRS) mit in der Regel stündlichen Abfahrtszeiten an der Grünwaldstraße liegt von Plangebiet im Radius ca. 600 m entfernt. Der Haltepunkt der Stadtbahn Nr. 18 (Vorgebirgsbahn) befindet sich in einem Radius von ca. 700 m. In einer Entfernung von rd. 1.200 m befinden sich in dem Bereich „Am Hellenkreuz“ verschiedene Nahversorgungseinrichtungen, wie z.B. Discountmarkt, Drogerie etc.

Damit liegt das Gebiet am Rande bzw. außerhalb der durch die Stadtverwaltung empfohlenen Radien für eine Wohnbauflächen-Entwicklung; ist aber für Bornheimer Verhältnisse dennoch ebenso wie der Gesamort gut angebunden.

Spielflächen befinden sich im Umfeld. Ein Kindergarten ist im Ort vorhandenen. Die Erschließung kann über die Dürerstraße hergestellt werden. Es handelt sich damit um eine klassische Innenentwicklung, die dem örtlichen Bedarf gerecht werden kann.

Die Umsetzung der formulierten planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in einem sogenannten verbindlichen Bauleitplanverfahren, entsprochen werden kann.

3. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebietes ist von der Dürerstraße ausgehend in Richtung Süden geplant. Die in einer Breite von 7 m geplante Straße mündet in einen Platzbereich, auf dem auch 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Der Platz bildet den zentralen Punkt des Gebietes. Ausgehend von diesem werden über einen ca. 42 m langen Stichweg (Breite 5 m) noch 5 Wohngrundstücke erschlossen. Der Gestaltungsentwurf sieht insgesamt 16 Grundstücke mit einer Einzelhausbebauung vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 390 qm und 570 qm. Die Gebäude lassen sich zudem auf allen Grundstücken so positionieren, dass eine optimale Ausrichtung der Häuser zur Sonne hin möglich sein wird.

Im Zuge der Erschließung ist auch der Ausbau eines separaten Gehweges zur Landesstraße (Grünwaldstraße) geplant. Derzeit besteht darin ein Defizit.

Zudem ist ein nach Osten führender Fußweg geplant, der zu dem von der Dürer Straße zum Waldorfer Weg verlaufenden Fußweg führt.

4. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Struktur und der vorliegenden Planung wird eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt.

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ geschaffen werden. Dementsprechend werden die in einem WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 angestrebt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein Baugebiet für den Einfamilienhausbau zu schaffen auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

4.2 Bauweise

Für die geplante Bebauung wird in Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine offene Bauweise mit Festsetzung von Einzelhäuser angestrebt. Je Gebäude sollen maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden. In der Regel werden, wie in vergleichbaren Gebieten, voraussichtlich überwiegend Einfamilienhäuser entstehen. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen bleiben zusätzlich eine Einliegerwohnung o.ä. zu errichten.

4.3 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet erhält keine separat ausgewiesenen Grün- und Freiflächen. Die Grünstruktur dieses Siedlungsteils ergibt sich aus den privaten Gärten und der offenen Bauweise.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Antragsteller sind bereit und in der Lage, die notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Sie verpflichten sich weiter, alle Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.

Die Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die Umweltgüter und die Artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Die Entwässerung des Plangebietes wurde durch das Ingenieurbüro Zwettler&Müllen einer Vorprüfung, unter Einbeziehung des Stadtbetriebes Bornheim, unterzogen. Aufgrund der moderaten Verdichtung kann die vorhandene Kanalisation die Abwässer der zusätzlichen Flächen voraussichtlich ohne Rückhaltung aufnehmen. Ebenso wurde die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ingenieurtechnisch begleitet.

Köln, 23.09.2014