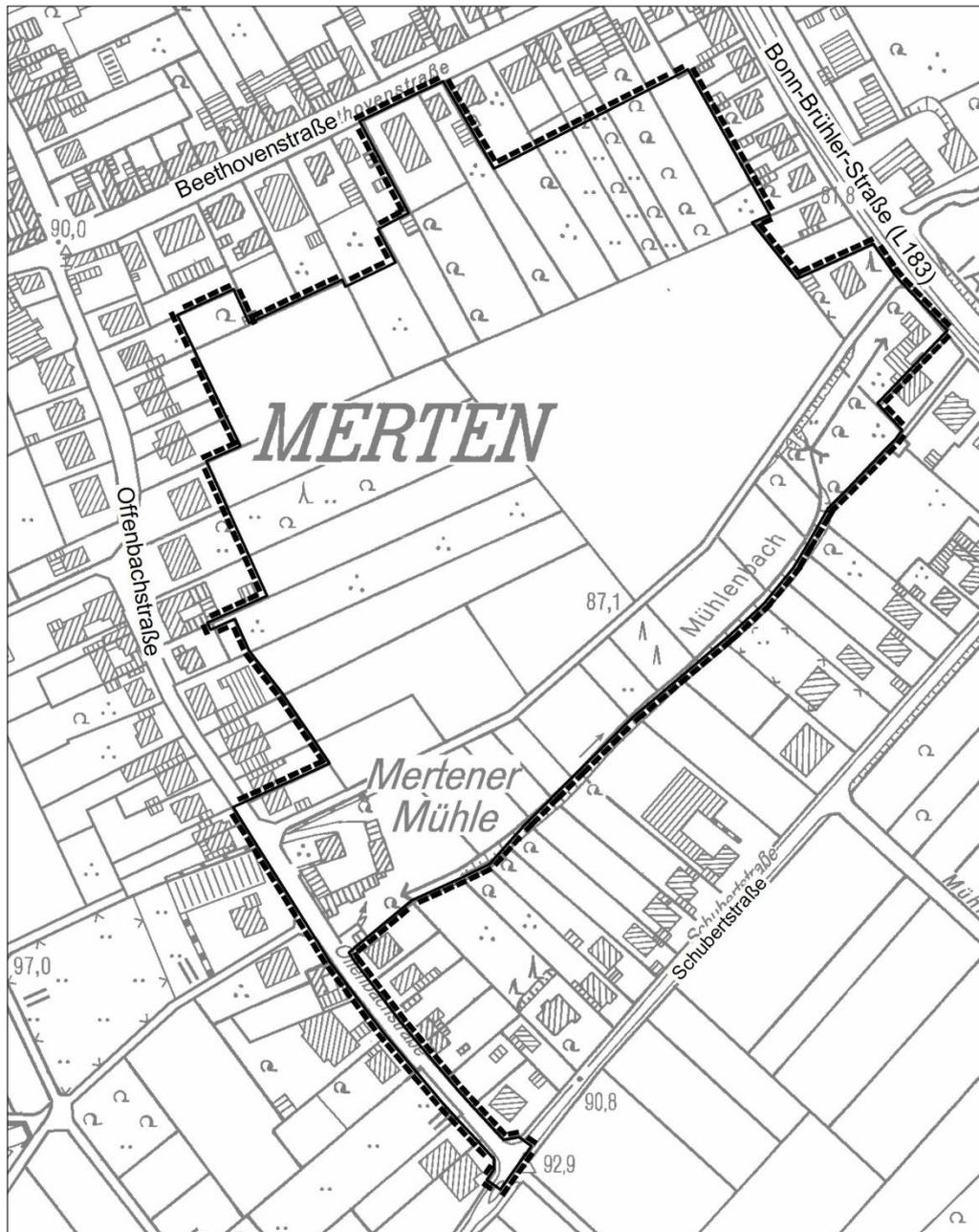


Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Lage und Umfang des Plangebiets:



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

1 Anlass der Planung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Innenbereich der südwestlich gelegenen ortsrandnahen Bebauung des Ortsteils Merten der Stadt Bornheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 16 umfasst dabei die Innenbereichsfläche zwischen den Bebauungen an der Offenbachstraße, der Beethovenstraße, der Bonn-Brühler-Straße (L 183) sowie dem Mühlenbach. Zusätzlich werden die südlichen Teilflächen der Offenbachstraße zwischen der Anbindung des Plangebiets an die Offenbachstraße bis zur Einmündung der Offenbachstraße in die Schubertstraße mit einbezogen.

Aufgrund der innerörtlichen Nachfrage an weiteren Wohnbauflächen und dem generellen Interesse der überwiegenden Mehrheit der Grundstückseigentümer im Plangebiet an einer entsprechenden Entwicklung ihrer privaten Grundstücksflächen sollen mit der anstehenden Planung in diesem Bereich zukünftig weitere Wohnbauflächen als Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten geschaffen werden. Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden dazu von einzelnen Grundstückseigentümern im Plangebiet eigene Überlegungen zur Erschließung und Bebauung in Auftrag gegeben. Aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse konnte jedoch auf privater Ebene bisher keine ausreichende Dimensionierung von möglichen verkehrlichen Anbindungen an die örtliche Erschließung nachgewiesen werden.

Um für die geplante Wohnentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und die Erschließung in einem ausreichenden Umfang zu sichern, beschloss die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich gewährleistet werden. Der Rat der Stadt Bornheim hat dazu bereits am 13.08.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Me 16 gefasst. Mit der geplanten Wohnentwicklung können so die Ziele des Flächennutzungsplans der Gemeinde planungsrechtlich zeitnah und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Zusätzlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den südlichen Teilbereich der Offenbachstraße bis zum Anschluss an die Schubertstraße ausgeweitet. Dadurch soll ein leistungsfähiger Ausbauquerschnitt dieser Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen im Bestand sowie dem hinzukommenden planbedingten Verkehrsaufkommen gewährleistet werden. Mit der Durchführung des öffentlich rechtlichen Planverfahrens wird eine gegenseitig gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gewährleistet.

Der Rat der Stadt Bornheim beschloss parallel zum Aufstellungsbeschluss die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll. Im Zuge der sich daran anschließenden Planung wurden dafür drei städtebauliche Planungsalternativen erstellt, die im Anhang beigelegt sind.

2 Übergeordnete Planung

In dem seit Juni 2011 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Me 16 größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Flächen im Bereich des Mühlenbachs sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diesen Darstellungen soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Festsetzungen zum Schutz der Gewässerflächen und der Gewässerrandbereiche sowie durch weitere geeignete Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Die Bestandsbebauung entlang der Beethovenstraße ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil des Nahversorgungszentrums (NVZ) des Ortsteils Merten dargestellt. Das Nahversorgungszentrum schließt die Nutzungen beidseitig der Beethovenstraße sowie in nordwestlicher Fortsetzung die Nutzungen im Ortskern beidseitig der Kirchstraße mit ein. Aufgrund des geplanten Nutzungscharakters des Plangebiets sind planungsrechtlich keine Konflikte mit der Darstellung im Flächennutzungsplan zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg, ist der nördliche Bereich des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die verbleibenden südlichen Teilflächen sind einschließlich der umgebenden Bestandsbebauung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Schützenswerte Freiraumfunktionen sind dem Plangebiet nicht zugeordnet. Da der Flächennutzungsplan in Abstimmung mit den Zielen der übergeordneten Regionalplanung aufgestellt und genehmigt wurde, kann die vorliegende Planung als mit den Zielen des Regionalplans übereinstimmend betrachtet werden.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 7,67 ha. Die Flächen des Bebauungsplans werden dabei durch die Grundstücksflächen der Gemarkung Merten, Flur 17, Flurstücke Nr. 13, 26, 28 - 31, 42 (Wegefläche), 43 - 54, 77, 184, 186, 57 und 280 (Mühlenbach), 281, 382, 368, 384, 388, 389, 454, 461, 543, 546, 547, 556, sowie durch die Teilflächen der Flurstücke Nr. 8, 13, 14, 17, 18, 37, 38, 43, 326, 372, 479 und 480 gebildet.

Zudem werden durch den Bebauungsplan die südlichen Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Offenbachstraße, Gemarkung Merten, Flur 17 und 18, Flurstück Nr. 41, die Grundstücksflächen Flurstück Nr. 462 - 464 sowie durch die Teilflächen der straßenbegleitenden Grundstücksflächen der Flurstücke Nr. 83, 84, 139, 140, 189, 190, 292, 293, 369, und 524 in das Plangebiet mit einbezogen. Weiterhin werden die Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 117, 431 und 441 der Gemarkung Rösberg, Flur 9, mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den zeichnerischen Vorentwürfen zum Bebauungsplan der Varianten A - C.

4 Bestand

Die Topographie innerhalb des Plangebiets wird durch den von Osten nach Westen hin ansteigenden Hangverlauf des beginnenden Vorgebirges gebildet. Der maximale Höhenunterschied beträgt dabei ca. 8,0 m. Dieser Hangverlauf setzt sich außerhalb des Plangebiets nach Westen in Richtung des Ortsteils Rösberg weiter fort. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich sowie als Hausgärten der direkt angrenzenden Bestandsbebauung genutzt. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur sind die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen unbebaut und werden im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung teilweise durch Baumgruppen in Form von Laub- und Nadelgehölzen geprägt. Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebiets verläuft der Mühlenbach. Die Böschungs- und Uferflächen werden teilweise durch vorhandenes Uferbegleitgrün und einzelne Baumstandorte geprägt. Durch das Plangebiet verläuft eine Wegeverbindung in Form eines Feldweges (Flst. Nr. 42) parallel zum Mühlenbach in einem Abstand von ca. 30 m. Dieser Feldweg ist an die

Offenbachstraße und die Bonn-Brühler-Straße angebunden und dient der inneren Erschließung der nicht als Hausgärten genutzten Grundstücksflächen.

Die als Hausgärten sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets befinden sich in Privateigentum. Die für den leistungsfähigen Ausbau der Offenbachstraße zusätzlich benötigten Flächen befinden sich ebenfalls im Privateigentum. Die Grundstücksfläche des Mühlenbachs und der internen Wegeverbindung sowie die Straßenverkehrsfläche der Offenbachstraße befinden sich in öffentlichem Eigentum. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden, um die Grundstückseigentumsverhältnisse entsprechend der Planung anzupassen.

Für die Flächen der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung besteht kein verbindliches Planungsrecht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach den gesetzlichen Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit ebenfalls nicht durch verbindliches Planungsrecht erfasst.

5 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Angebotsplan aufgestellt. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen werden im Rahmen der weiteren Planung aufgenommen. Im Anschluss daran ist die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans vorgesehen.

6 Planungsziele und Planungskonzeption

6.1 Ziel der Planung

Mit der Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche soll den Zielen des Flächennutzungsplans zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung anteilig Rechnung getragen werden. Danach ergibt sich vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bornheim insgesamt ein zukünftiger Bruttowohnbauflächenbedarf einschließlich notwendiger Erschließungsflächen von ca. 183 ha bis zum Prognosehorizont im Jahre 2020.

Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, sind dafür im Flächennutzungsplan zukünftige Wohnentwicklungsflächen dargestellt. Im Ortsteil Merten sind in diesem Zusammenhang fünf Wohnentwicklungsstandorte mit einer Gesamtfläche von 18 ha im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Einwohnerstatistik der Stadt Bornheim weist für den Ortsteil Merten im Zeitraum von 2003 bis 2013 einen Rückgang der Einwohner von 4,3 % nach. Dies entspricht einem Rückgang von insgesamt 232 Einwohnern (von 5.601 auf 5.369) und stellt die höchste absolute Zahl im gesamten Stadtgebiet dar. Demgegenüber steht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner Nähe zu Einrichtungen der Grundversorgung und der Infrastrukturausstattung, der guten fußläufigen Erreichbarkeit zu Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV sowie der bereits vorhandenen äußeren Erschließung über eine besondere Eignung zur Wohnentwicklung. Durch die hinzukommende hohe Beteiligungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Plangebiet sollen die Flächen nun

möglichst zeitnah entwickelt werden. Bei dem am 22.10.2014 gefassten kommunalpolitischen Beschluss zu den Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung im Stadtgebiet von Bornheim, gehört dieses Plangebiet zu den vorrangig und kurzfristig zu entwickelnden Flächen.

Der in den letzten 10 Jahren rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Merten soll durch die Entwicklung des Baugebietes entgegengewirkt werden, um so auch langfristig die vorhandene gute Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort erhalten zu können.

Durch die Entwicklung dieser innerstädtischen und gut erschlossenen Fläche werden keine wertvollen landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern es wird eine maßvolle Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges angestrebt. Dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird hierdurch Rechnung getragen.

Im Flächennutzungsplan wird mit dem örtlichen Wohnbauflächenpotenzial in Höhe von 18 ha ein Zuwachs von ca. 960 Einwohnern in der Ortschaft Merten bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Im Plangebiet können auf Grundlage der derzeitigen Planung ca. 130 Wohneinheiten entstehen. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohnern / Wohneinheit kann mit der Realisierung der Bebauung dem prognostizierten zusätzlichen Wohnflächenbedarf anteilig entsprochen werden.

6.2 Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen geschaffen werden. Die zukünftigen Wohnbauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO orientieren. Demnach ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 geplant. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen sich am umgebenden Bestand orientieren. Die Flächen im Nahbereich des Mühlenbachs sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

6.3 Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung des Plangebiets an den örtlichen Verkehr erfolgt über drei Anbindungspunkte im Norden, Osten und Westen. Mit den Anbindungen im Westen über die Offenbachstraße an die Schubertstraße (K 33) sowie im Osten an die Bonn-Brühler-Straße (L 183) wird darüber hinaus die unmittelbare Anbindung an den überörtlichen Verkehr in Richtung der Oberzentren Köln und Bonn sowie zu den Autobahnen BAB 553, 555 und 61 erreicht.

Der nördliche Anbindungspunkt im Bereich der Beethovenstraße soll aufgrund der Lage der Bestandsbebauung im Anschlussbereich in Form einer einspurigen Straße mit begleitendem Fußweg ausgebaut werden. Diese Anbindung soll mittels einer zukünftigen verkehrsrechtlichen Anordnung lediglich der Gebietsausfahrt in Richtung Beethovenstraße dienen. Die weiteren geplanten Anbindungen im Osten im Bereich der Bonn-Brühler-Straße sowie im Westen im Bereich der Offenbachstraße werden jeweils mit gleichem Ausbauquerschnitt von insg. 8 m Breite (Fahrbahnbreite von 5,05 m, einseitiger Gehweg von 2,5 m, Schrammbord) als zweispurige Straßen mit begleitendem Gehweg geplant. Diese Anbindungen fungieren dabei jeweils als Gebietsein- und ausfahrten. Die verkehrliche

Anbindung der Neubauf Flächen an den Bestand wird somit planungsrechtlich in einer verkehrsgerechten Dimensionierung gesichert.

Die Offenbachstraße soll mit einer ausreichenden Breite von ca. 5 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehwegen von ca. 2 m ausgebaut werden, damit eine verkehrssichere Anbindung an die K 33 ermöglicht wird. Hierzu wird in der Offenbachstraße der Grunderwerb von privaten Flächen erforderlich werden. Mit dem geplanten Ausbau der Offenbachstraße zwischen der geplanten Gebietszufahrt und der Einmündung in die Schubertstraße (K 33) soll eine in Hinblick auf das bestehende und das planbedingt hinzukommende Verkehrsaufkommen verkehrsgerechte Anbindung an die übergeordnete Erschließung gewährleistet werden.

Um den Verkehrsfluss auf der Bonn-Brühler-Straße in Richtung Norden nicht durch Abbiegevorgänge in das Plangebiet zu beeinträchtigen, ist im Fahrbahnbereich der Bonn-Brühler-Straße auf Höhe der östlichen Anbindung des Plangebiets an die Bonn-Brühler-Straße die Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur vorgesehen. Zugleich soll in diesem Bereich eine Querungshilfe integriert werden, um eine sicherere und leichtere Querung der Straße für Fußgänger zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Umsetzung sollen im weiteren Bbauungsplanverfahren dazu Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger erfolgen.

Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der einzelnen Anbindungen an den örtlichen Verkehr soll im weiteren Bbauungsplanverfahren durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft werden. In Hinblick auf die geplante Anzahl der Wohneinheiten und dem daraus resultierenden neu entstehenden Verkehrsaufkommen kann jedoch aufgrund von Erfahrungswerten davon ausgegangen werden, dass die verkehrlichen Verhältnisse im umgebenden Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich beeinträchtigt werden.

Aufgrund des neu entstandenen Verkehrsaufkommens durch die kürzlich erfolgte Inbetriebnahme des weiter nördlich gelegenen Fachmarktentrums und der zusätzlich geplanten Wohnbebauung in unmittelbarem Umfeld des Fachmarktentrums sowie durch das entstehende Verkehrsaufkommen im Plangebiet soll in der Verkehrsuntersuchung für den Knotenpunkt Bonn-Brühler-Straße / Beethovenstraße / Lortzingstraße im Nordosten außerhalb des Plangebiets zudem eine Untersuchung zur möglichen alternativen Betriebsform dieses Knotenpunktes vorgenommen werden. Hintergrund hierbei ist die mögliche Steigerungsfähigkeit der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der Verkehrssicherheit an diesem Knotenpunkt.

Fußläufige Anbindung und ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist unmittelbar an die infrastrukturellen und nahversorgungsrelevanten Einrichtungen des Ortsteils Merten angebunden. Dies wird durch die Lage von nördlichen Teilflächen des Plangebiets innerhalb des Nahversorgungszentrums (NVZ) Merten deutlich. Die örtlichen kulturellen Angebote, die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen für den täglichen Bedarf sowie die Grundschule befinden sich nordwestlich im Ortskern in einer Entfernung von ca. 500 - 600 m und sind fußläufig über die geplanten verkehrlichen Anbindungen an die Beethovenstraße und die Offenbachstraße erreichbar. Das kürzlich eröffnete Fachmarktzentrum mit Einzelhandelsnutzungen für den täglichen Bedarf befindet sich nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 100 m zur Beethovenstraße und ist über diese in Verbindung mit dem nördlich weiterführenden öffentlichen Fußweg zwischen dem Gebäude Beethovenstraße Nr. 18 und Nr. 20 fußläufig direkt erreichbar. Da sich das Plangebiet gleichzeitig am südlichen Ortsrand der Ortschaft Merten befindet, ist der westlich und südlich gelegene Außenbereich für Naherholungszwecke über die geplante verkehrliche Anbindung an die Offenbachstraße in einer Entfernung von ca. 100 - 200 m kurzfristig fußläufig erreichbar.

In der Beethovenstraße befindet sich ein Haltepunkt der Buslinie 818. Diese erschließt das Bornheimer Stadtgebiet und verkehrt im 60-Minutentakt zwischen den Ortschaften Hersel und Sechtem. Die Anbindung an das Stadtgebiet mittels ÖPNV wird somit gewährleistet. Das Plangebiet befindet sich zudem in räumlicher Nähe zur Stadtbahnlinie 18, die zwischen den Haltepunkten Köln und Bonn im 20-Minuten-Takt verkehrt. Damit ist das Plangebiet über die Stadtbahn zusätzlich an die umliegenden Städte Köln, Hürth, Brühl und Bonn unmittelbar angebunden. Der nächstgelegene Stadtbahnhaltepunkt befindet sich nordöstlich außerhalb des Plangebiets in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m. Mit der Buslinie 818 sind dieser Stadtbahnhaltepunkt sowie im weiteren Verlauf der Bahnhof Sechtem mit seiner überregionalen Schienennetzanbindung ebenfalls erreichbar.

Entwässerungstechnische Erschließung

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 51a Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da es sich aufgrund der örtlich bereits vorhandenen umgebenden Erschließung, Bebauung und Infrastruktur bei der geplanten Neuerschließung und Bebauung um eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich handelt, sind die Vorgaben des § 51a LWG NW nicht zwingend anzuwenden. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen soll dennoch bei geeigneter Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb der privaten Grundstücksflächen dezentral zurückgehalten und versickert werden. Das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das schwach belastete Niederschlagswasser der privaten Hofflächen und öffentlichen Verkehrsflächen soll über einen Regenwasserkanal der geplanten zentralen Rückhaltung nach entsprechender Vorreinigung zugeführt und versickert werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll im Anschluss in den Mühlenbach als ortsnahes Oberflächengewässer eingeleitet werden. In den Varianten zum Vorentwurf des Bebauungsplans sind die geplanten Anlagen zur zentralen Rückhaltung in Form von Retentionsflächen im Osten des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Mühlenbachs vorgesehen. Die genauen Bodenverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

Die Uferrandbereiche des Mühlenbachs, insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets, sind als hochwassergefährdetes Gebiet kartiert. Darüber hinaus befinden sich weitere hochwassergefährdete bebaute Bereiche im Osten außerhalb des Plangebiets im weiteren Verlauf entlang des Mühlenbachs. Aufgrund der möglichen Hochwassergefährdung ist eine Überflutungsbetrachtung erforderlich. Diese soll im Zuge des weiteren Planverfahrens vorgenommen werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll mittels eines Schmutzwasserkanals der öffentlichen Kanalisation im umgebenden Straßenraum zugeführt werden. Die Aufnahmekapazität der Bestandsleitungen wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch das bestehende Leitungssystem im umgebenden öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

6.4 Städtebauliche Planung

Einbindung und Bebauung

Mit der Bebauung im Plangebiet soll dem örtlichen Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Dabei soll die das Plangebiet umgebende vorherrschende Bebauungsstruktur in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern aufgenommen und fortgeführt werden. Mit dem so entstehenden künftigen Gebietscharakter in Form einer eher aufgelockerten Bauweise in Verbindung mit den geplanten

Grundstücksgrößen und -zuschnitten wird eine maßvolle Dichte in Bezug auf die lokalen Verhältnisse und somit insgesamt eine homogene Einbindung der städtebaulichen Nachverdichtung in den umgebenden Bestand erreicht. Das Ortsbild bleibt durch die geplanten Bauformen sowie durch die bauliche Dichte damit gewahrt. Als zulässige Nutzungen sind hierbei vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Lediglich in untergeordneter Anzahl sollen auch größere Bauvolumen in Form von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden, um ein Angebot im Bereich des örtlichen Mietwohnungsbaus zu schaffen.

Die Grundstücksgrößen variieren dabei je nach geplanter städtebaulicher Typologie. So sind für Einfamilienhäuser Regelgrundstücksgrößen von ca. 390 - 420 m² auf einer Fläche von 13 - 14 m x 30 m vorgesehen. Grundstücke für Doppelhäuser sind mit einer Grundstücksgröße von ca. 300 m² je Doppelhaushälfte auf einer Fläche von mind. 10 m x 30 m geplant. Bei Mehrfamilienhäusern wird von einem Grundstücksbedarf von 150 m² je WE (Wohneinheit) ausgegangen. Im Plangebiet sind danach Mehrfamilienhäuser in einem Umfang von maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Anzahl der geplanten öffentlichen Stellplätze entspricht einem Verhältnis von jeweils 1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten. Damit soll ein ausreichendes Stellplatzangebot für Besucher im öffentlichen Straßenraum erreicht werden. Die Dimensionierung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den Vorgaben technischer Regelwerke.

Die fußläufigen Anbindungen an den Bestand sind parallel zu den plangebietserschließenden Verkehrsanbindungen vorgesehen. Weitere separat geführte Fußweganbindungen an den umgebenden Ortskörper sind aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Im Norden kann aufgrund der Lage des verkehrlichen Anbindungspunktes an die Beethovenstraße eine direkte Fußweganbindung (Wegeverbindung zwischen Gebäude Beethovenstraße Nr. 18 und Nr. 20) zum weiter nördlich gelegenen Fachmarktzentrum ermöglicht werden. Die Ein- und Ausfahrten des neu entstehenden Quartiers sollen jeweils mittels einseitig begleitender öffentlicher Grünflächen und darin integrierten Baumstandorten betont werden.

Renaturierung des Mühlenbachs

Der Mühlenbach im Süden des Plangebiets soll im Zuge der anstehenden Planung gestalterisch und funktional in das Gebiet mit eingebunden werden. So ist eine Renaturierung des Bachlaufs mit naturnaher Ufergestaltung, begleitender Freiflächengestaltung und der Anlage von Freispielflächen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Die Renaturierung des Mühlenbachs innerhalb des Plangebiets ist dabei als Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen des Planungsrechts vorgesehen.

Die geplanten bachbegleitenden öffentlichen Freiflächen im Plangebiet sollen mittels öffentlicher Wege unmittelbar an die Bebauung angebunden werden. Damit soll in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität des Wohnumfeldes sowie der Freizeit- und Erholungswert im Plangebiet erhöht werden. Die genaue Ausführungsplanung der Bachrenaturierung ist parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Vorentwurf Variante A

Die Grundfigur der Erschließung wird durch zwei Ringe gebildet, die im Norden zu einer Erschließungsstraße miteinander verbunden werden. Die Außenflanken dieser Ringe bilden dabei die gebietsinterne Hauptsammelstraße. Diese wird an alle drei verkehrlichen Anbindungspunkte gleichermaßen angeschlossen. Die Innenflanken werden als verkehrsberuhigter Bereich mit geringerem Ausbauquerschnitt geplant. Die Ausrichtung der Erschließung und Bebauung orientiert sich dabei am umgebenden Bestand. Zudem soll die gewachsene Wegeverbindung im Süden zwischen der Offenbachstraße und der Bonn-Brühler Straße auch in der zukünftigen baulichen Ausgestaltung berücksichtigt und in Form

der geplanten Wegeverbindung aufrechterhalten werden. Der Verlauf der Erschließung mit verbindendem Gehweg im Süden orientiert sich daher an diesem Verlauf.

Durch die Ausrichtung der Erschließung und Bebauung kann im zentralen Innenbereich eine Grünfläche in Form eines Grünkeils entwickelt werden, die den angrenzenden bachbegleitenden Freibereich in das direkte Wohnumfeld mit hineinführt. Dieser Freibereich setzt sich im weiteren Verlauf durch Fußwegeverbindungen mit begleitender Begrünung fort.

Die zukünftige Bebauung wird nahe an die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen herangerückt. Damit wird der Charakter der Bestandsbebauung im Umfeld aufgenommen und fortgeführt. Gleichzeitig entstehen mit dieser Gebäudeanordnung im Innenbereich der privaten Grundstücksflächen größere zusammenhängende Grünflächen. Die Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern ist jeweils an den Gebietseingängen vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen der Haupteerschließung sind verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant. So ist in den Fahrbahnen der Haupteerschließung die Anlage öffentlicher Stellplätze in alternierender Abfolge in Verbindung mit Baumbetten geplant. Gleichzeitig sollen Aufpflasterungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen eine zusätzliche bauliche Maßnahme zur Erhöhung der Aufmerksamkeit im Straßenverkehr bilden. Die Nebenerschließungen sollen als barrierefreier verkehrsberuhigter Bereich im Mischprinzip ausgebildet werden. In diese Verkehrsflächen eingebunden sind als zusätzliche Maßnahme der Verkehrsberuhigung und Durchgrünung ebenfalls öffentliche Stellplätze mit begleitender Bepflanzung in Form von Baumbetten vorgesehen.

Vorentwurf Variante B

Die Haupteerschließung wird, durch eine von Westen nach Osten verlaufenden Hauptsammelstraße, sowie durch einen senkrecht darauf zulaufenden Hauptverkehrsarm im zentralen Innenbereich gebildet. An diese Haupteerschließung wird die weiter nördlich gelegene Bebauung mittels Nebenerschließungen in Form verkehrsberuhigter Bereiche angebunden. Der Schnittpunkt beider Hauptsammelstraßen als zentraler öffentlicher Bereich wird mittels Baumquadraten sowie durch den daran angeschlossenen Quartiersplatz im Übergang zu den sich südlich anschließenden öffentlichen Grünflächen hervorgehoben.

Die Ausrichtung der Erschließung orientiert sich am Verlauf der Beethovenstraße, wurde jedoch zugunsten der geeigneteren Ausrichtung der Bebauung leicht nach Südwesten gedreht. Die Bebauung ist analog zur Variante A dem Charakter der Bestandsbebauung im Umfeld entsprechend nahe an die Straße herangerückt und parallel ausgerichtet. Durch den gleichmäßigen Abstand der Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen hiermit ebenfalls homogene straßenbegleitende Vorbereiche sowie größere zusammenhängende Grünflächen im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern ist an den jeweiligen Gebietseingängen sowie im zentralen Innenbereich entlang der Haupteerschließung vorgesehen.

Mit den verkehrsflächenbegleitenden öffentlichen Grünflächen in Nord-Süd-Richtung wird eine zusätzliche innerquartierliche Durchgrünung erreicht. Innerhalb dieser Flächen sind Plätze mit unterschiedlicher Aufenthalts- und Nutzungsqualität vorgesehen. Damit soll ein möglichst flexibles Nutzungsangebot ermöglicht werden. Die Grünzone mündet straßenübergreifend in den bachbegleitenden zentralen Grünbereich. Somit wird eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich gelegenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets an den zukünftig aufgewerteten Freibereich entlang des Mühlensbachs erreicht. Die separaten Fußwege mit begleitender Begrünung innerhalb des Plangebiets verdichten die Wegebeziehungen in Nord-Süd-Richtung. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist als Maßnahme der Verkehrsberuhigung außerdem eine Aufpflasterung im Kreuzungspunkt beider Hauptsammelstraßen vorgesehen. Zudem sind öffentliche Stellplätze in alternierender Anordnung mit begleitenden Baumbetten innerhalb dieser Flächen geplant. Die Nebenerschließungen sollen analog zur Variante A als barrierefreier verkehrsberuhigter

Bereich im Mischprinzip ausgebildet werden. In diese Verkehrsflächen eingebunden sind als zusätzliche Maßnahme der Verkehrsberuhigung und Durchgrünung ebenfalls öffentliche Stellplätze mit begleitender Bepflanzung in Form von Baumbetten vorgesehen.

Vorentwurf Variante C

Die Entwurfsgedanken zur städtebaulichen Ausrichtung und Proportion der Erschließung sowie zur Anordnung der Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen liegen der Variante C ebenfalls zugrunde. Die Nebenerschließung in Form von Mischverkehrsflächen mündet jedoch hierbei in einzelne Wohnhöfe. Dieser Erschließungscharakter in Form einer Stickerschließung führt zu einer zusätzlichen verkehrsberuhigenden Wirkung sowie zu einer höheren Identifikation der Bewohner mit Ihrem direkten Wohnumfeld. Die Wohnhöfe können dabei neben der Erschließung gleichzeitig als Freispielfläche für Kinder der jeweiligen umschließenden Kleinquartiere dienen. Mit dem zentral angeordneten Quartierplatz und der sich direkt daran anschließenden öffentlichen Grünfläche soll darüber hinaus ein zentraler, multifunktionaler Freibereich im Quartier geschaffen werden. Durch die Anordnung von Fahrbahnversätzen im Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupteerschließung sowie im Übergang der Haupteerschließung zum verkehrsberuhigten Bereich können weitere verkehrsberuhigende Wirkungen erreicht werden. Mit der Anordnung der begleitenden Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern wird dieser zentrale Bereich entsprechend räumlich gefasst. Zusätzlich soll an den Gebietseingängen sowie im Kreuzungspunkt der Haupteerschließungen mittels der platzartigen Gestaltung der öffentlichen Flächen in diesen Bereichen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer untereinander und damit die verkehrliche Sicherheit im Plangebiet insgesamt erhöht werden.

7 Umweltauswirkungen

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erläutert sowie Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs fertiggestellt. Die nachfolgenden umweltbezogenen Belange dienen daher der ersten allgemeinen Information sowie in Bezug auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zusätzlich dem weiteren Ausblick.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten (Fauna-Flora-Habitaten) und sonstigen Schutzgebieten.

Schutzgut Mensch

Aus den Übersichtskarten der amtlichen Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) geht hervor, dass die größten Lärmemissionen in räumlicher Nähe zum Plangebiet durch die Bonn-Brühler-Straße (L 183) östlich außerhalb des Plangebiets ausgelöst werden. Aufgrund der durch die Bestandsgebäude entlang dieser Straße ausgelösten lärmtechnischen Eigenabschirmungen entstehen jedoch auf das hinter liegende Plangebiet keine relevanten Lärmimmissionen im Sinne der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Durch das bestehende geringe Verkehrsaufkommen auf der Beethovenstraße, der Offenbachstraße und der Schubertstraße (K 33) sowie der lärmtechnischen Eigenabschirmung der begleitenden Bestandsbebauung entlang dieser Straßen sind ebenfalls keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten. Durch die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, die vorwiegend aus Wohnnutzungen sowie aus vereinzelt Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie einer

landwirtschaftlichen Hofstelle gebildet werden, sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind keine über die gesetzlichen einzuhaltenden Grenzwerte hinausgehenden Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden jedoch schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um die Lärmauswirkungen durch den Ziel- und Quellverkehr im Bereich der geplanten verkehrlichen Erschließungsstraßen im Norden, Osten und Westen auf die direkt angrenzenden schützenswerten Nutzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu ermitteln. Bei entsprechender Erfordernis werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA-Lärm und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu gewährleisten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge des Planverfahrens wurde bereits eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro für Faunistik & Freilandforschung durchgeführt. Aus dem Ergebnis dieser Untersuchung (Endbericht zur artenschutzrechtlichen Untersuchung im Untersuchungsgebiet Bornheim-Merten, Stand 13.11.2014) geht hervor, dass im Plangebiet das Vorkommen mehrerer besonders geschützter und streng geschützter Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nachgewiesen wurde. Demnach wurden vier Fledermausarten, sechs Vogelarten sowie eine Larve des Nachtkerzenschwärmers als Vertreter der Art der Nachtfalter vorgefunden. Die Larve wurde im Nahbereich des Mühlenbaches aufgefunden.

Für die Artengruppe der Vögel sowie für zwei der vorgefundenen Fledermausarten können mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass sich für diese Arten keine Betroffenheit in Folge der Planung ergibt. Für die zwei weiteren Fledermausarten kann aufgrund des Befundes das Eintreten möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG im Zuge der weiteren Planung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers kann im Zusammenhang mit der weiteren Planung des Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Nach dem Ergebnis des Fachgutachtens wurde der Bestand an Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers im Zuge der letzten Ortsbegehung als entfernt vorgefunden. Dies erfolgte durch jahreszeitlich bedingte landwirtschaftliche Arbeiten auf dem Grundstück. Weitere Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) wurden nicht nachgewiesen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens sind zum Schutz der Fledermausvorkommen und möglicher weiterer Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

Zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen sind die zu fällenden Bäume, die sich möglicherweise als Winterquartier für Fledermäuse eignen könnten, im Vorfeld mittels Sichtkontrolle und Endoskopkamera auf einen Fledermausbesatz hin zu prüfen. Bei negativem Befund sind die Baumhöhlen zu versiegeln, damit im Zuge der Rodung ein Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden kann. Im Falle eines positiven Befundes sind eine abendliche Ausflugszählung sowie eine Besatzkontrolle der Höhle durchzuführen. Danach sind eine Reuse oder eine Folienkonstruktion zu installieren, um den Tieren den Ausflug zu ermöglichen, jedoch die Rückkehr zu unterbinden.

Um in Bezug auf das mögliche Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers das Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Bauzeitenbeschränkungen erforderlich. Die Entfernung beeinträchtigter Strukturen ist

demnach nur im Zeitraum vom 01.10 - 30.04 außerhalb der Entwicklungszeit der Raupen möglich. Die Entfernung von Hochstaudenfluren mit relevanten Futterpflanzen ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Unabhängig von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln grundsätzlich weitere Bauzeitenbeschränkungen für Rodungs- und Bodenarbeiten einzuhalten. Diese sind dabei immer nur im Zeitraum vom 01.10 - 28.02 zulässig. Damit soll dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie vorgebeugt werden.

Zum vorbeugenden Schutz der von der Planung betroffenen planungsrelevanten Arten sind im Vorfeld der Rodungs- und Erschließungsmaßnahmen zudem folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) notwendig:

In Bezug auf das Fledermausvorkommen sind vor geplanten Rodungsmaßnahmen je nachgewiesenem potentiellm Fledermausquartier 3 künstliche Fledermausquartiere (Fledermauskästen) im direkten Umfeld am vorhandenen Baumbestand anzubringen.

Im Hinblick auf den möglichen Bestand des Nachtkerzenschwärmers sind im Zuge der Renaturierung des Mühlenbachs ein mind. 3,0 m breiter Streifen oder Flächen mit Hochstaudenflur anzulegen, in dem insbesondere Futterpflanzen für die Raupen sowie Nektarpflanzen für die Falter anzupflanzen sind. Zur Sicherung der langfristigen Funktion dieses Habitats soll für diese Flächen zudem ein Mahdkonzept erarbeitet werden. Die Erfolgskontrolle soll im Rahmen eines Monitorings gewährleistet werden.

Die empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Damit werden planungsrechtlich Vorkehrungen getroffen, um Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets ausreichend vorzubeugen.

Die durch die Erschließung und Bebauung erforderlichen sonstigen ökologischen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Die genaue Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffes sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgt durch den Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans. Als eine Ausgleichsmaßnahme im direkten räumlichen Zusammenhang ist die Renaturierung des Mühlenbachs innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Sofern sich über den plangebietsinternen Ausgleich hinaus weiterer ökologischer Ausgleichsbedarf ergibt, so soll dieser mit Hilfe weiterer externer Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet entsprechen der bestehenden landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung. Die genauen Bodenverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich ermittelt und bewertet. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Urfeld. Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet der Mühlenbach vorhanden. Durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen der Gewässerflächen sowie möglicher schützenswerter Uferbereiche vorgebeugt werden. In der Kartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) sind die Uferbereichsbereiche des Mühlenbachs, insbesondere im östlichen Randbereich des Plangebiets, als festgesetztes Überschwemmungsgebiet kartiert. Diese Festsetzungen sollen im Verlauf des

Planverfahrens geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Dazu wird eine Überflutungsbetrachtung im weiteren Planverfahren vorgenommen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler kartiert. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll jedoch aufgrund des möglichen Verlaufs einer römischen Wasserleitung innerhalb des östlichen Randbereichs des Plangebiets eine bodenkundliche Untersuchung vorgenommen werden, um frühzeitig mögliche dahingehende Bodenfunde wissenschaftlich zu sichern. Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aachen, den 15.12.2014

Anlagen:

Vorentwürfe zum Bebauungsplan, Varianten A - C, Büro BKI mbH, DIN A3, maßstäblich