

# STADT BORNHEIM

## Bebauungsplan Bo 18

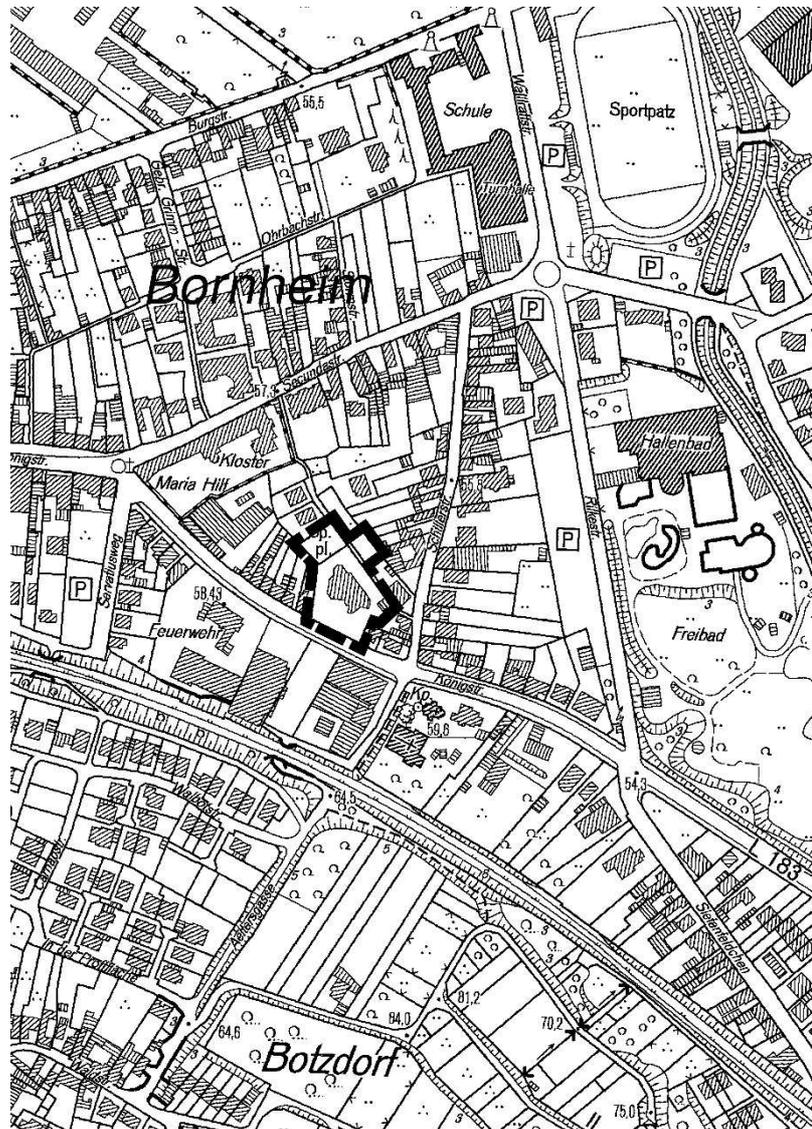
### in der Ortschaft Bornheim

#### Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

##### 1. Lage des Plangebietes

Das ca. 2.665 qm große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim an der Königstraße innerhalb des Hauptversorgungszentrums der Stadt Bornheim und umfasst die Grundstücke, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29, Nr. 442 und 610 sowie den nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks 64 einschließlich der angrenzenden Wegeparzelle (Nr. 186).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung des Vorentwurfes zu entnehmen.



Untersuchungsgebiet, genordet, ohne Maßstab  
© Geobasisdaten Land NRW, Bonn

## 2. Planungsanlass

Die Seniorenwohnstift Beethoven Betriebs GmbH unterhält in Bornheim im Bereich Siebenfeldchen / Bonner Straße ein Wohnstift. Das Wohnstift Beethoven bietet eigenständige Wohnungen für Senioren mit einem individuellen Serviceangebot an.

Die Beethoven Betriebs GmbH möchte dieses Angebot durch eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze, möglichst in fußläufiger Nähe zum Wohnstift Beethoven ergänzen. Das Plangebiet, welches das ehemalige evangelische Gemeindezentrum beherbergt hat, befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 m zum Wohnstift. Die Wohnstift Beethoven GmbH beabsichtigt auf dem Gelände nun ein Pflegewohnhaus zu errichten.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden für diesen Bereich im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (2014) bereits angepasst.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umnutzung des Geländes im unmittelbaren Innenstadtbereich sowie der Nähe des Standortes zu dem Stadtbahnhaltepunkt und der auf der Königstraße verkehrenden Buslinien begrüßenswert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen gewährleistet werden.

Durch die Erarbeitung dieser Bauleitplanung und der erforderlichen Fachgutachten zu dem aufzustellenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Bornheim keine Kosten, da diese von den Investoren übernommen werden.

## 3. Begründung der Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

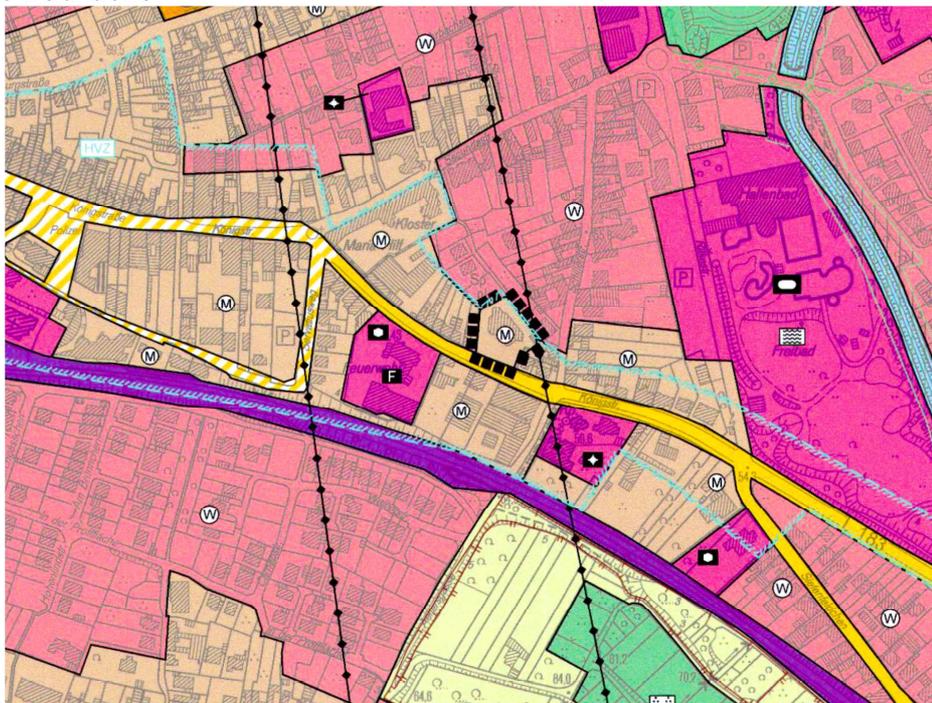
Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt bei einer Plangebietsgröße von rd. 2.665 qm weit unterhalb der Schwelle, die eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> durchzuführen wäre, erfordert. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

#### 4. Planungsrechtliche Situation

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim mit seiner 4. Änderung (2014) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche -M- dar.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert in gemischte Baufläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, 4. Änderung

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

#### 5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Königstraße. Im Plangebiet liegt mittig das Gebäude des ehemaligen Gemeindezentrums, welches abgerissen werden soll. Der hintere Teil des Geländes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, der vordere wird als Stellplatzfläche genutzt. Im Umfeld befinden sich mit Wohnen und Gewerbe genutzte Grundstücke.

Betrachtet man die an das Plangebiet umgebenden Straßenzüge, so wird erkenntlich, dass das Grundstück die Grenze dreier Bereiche bildet.

Die Schillerstraße weist eine kleinteilige Baustruktur auf. Entlang der Einkaufsstraße Bornheims, der Königstraße zeigt sich eine geschlossene Blockrandbebauung, während sich die Struktur nach Osten hin auflöst und kleinteiliger wird. Dieser Übergang ist ebenso im Bereich der Secundastraße zu finden, wo er durch das ehemalige Kloster geprägt wird. Das Kloster definiert die südliche Raumkante, während sich die Bebauungsstruktur am nördlichen Straßenrand auflöst.

An der Königstraße ist dieser Übergang bisher unterbrochen und soll durch das Vorhaben aufgenommen werden.

Das Gelände des Wohnstifts Beethoven an der Straße Siebenfeldchen ist rd. 500 m entfernt.

## 6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Geplant ist ein Seniorenwohn und -pflegeheim als teilweiser Ersatzneubau für wegfallende Plätze im Wohnstift Beethoven Am Siefenfeldchen. Der Neubau soll Platz für 58 Bewohnerinnen und Bewohner sowie der notwendigen Infrastruktur für eine solche Einrichtung bieten. Die vorliegende Objektplanung präsentiert eine gestaffelte Gebäudefigur die sich vom Süden (Königsstraße) in Richtung Norden erstreckt.

Es sind zwei dreigeschossige Hauptgebäude mit Staffelgeschoss geplant, die durch einen Zwischentrakt verbunden sind.

Die Stellplätze, 18 Stück, sind im Norden des Gebietes auf dem Grundstück Nr. 442 und dem nordwestlichen Bereich des Flurstücks 64, beide Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 29 geplant. Die Anzahl ist für das Personal und Besucher ausreichend. Die Bewohner des Pflegeheims besitzen in der Regel keinen eigenen Pkw.

Für den vorhandenen Fußweg zwischen Secundastraße und Schillerstraße soll ein Wege-recht eingetragen werden.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Königstraße, eine Haupteerschließungsstraße Bornheims, erschlossen. Die Stellplätze im rückwärtigen Bereich werden über das Baugrundstück an die Königstraße angeschlossen.

### Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist heute bereits überwiegend bebaut und erschlossen.

Ein Entwässerungskonzept wird ggfs. im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Ver- und Entsorgungsträger, der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, abgestimmt.

## 7. Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist insofern die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einhergehend die Erarbeitung eines Umweltberichtes formell nicht erforderlich. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenstellung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden dennoch die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden.

### 7.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Der nördliche Teil des Plangebiets ist gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. 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 (nach der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV) Biotopkataster Nordrhein-Westfalen) nicht vor.

Eine weitergehende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verfahren.

### 7.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet und ist bereits baulich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Nutzungsänderung wird nicht gesehen.

### **7.3 Schutzgut Boden**

Die Fläche ist bereits bebaut. Der Boden wird durch die Nutzungsänderung nicht oder nur geringfügig mehr versiegelt. Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten.

Da es sich hier um eine Nutzungsänderung eines bereits bebauten Grundstücks handelt, wird eine Gefährdung des Schutzguts nicht erwartet.

### **7.5 Schutzgut Klima, Luft**

Da das Gebiet bereits im Wesentlichen baulich genutzt ist, wird sich mit der Umnutzung und Erweiterung das Klima zukünftig nicht verändern.

### **7.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist geplant die Lärmemissionen hinsichtlich des Bauvorhabens (PKW Verkehr und Anlieferungsverkehre) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen.

### **7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz in der Umgebung (ehem. Bürgermeisteramt, ev. Kirche, ehem. Kloster) wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG sind bei einer Neubebauung der Fläche zu beachten.

Aufgestellt,

Bornheim, September 2015