

STADT BORNHEIM

1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 in der Ortschaft Kardorf

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

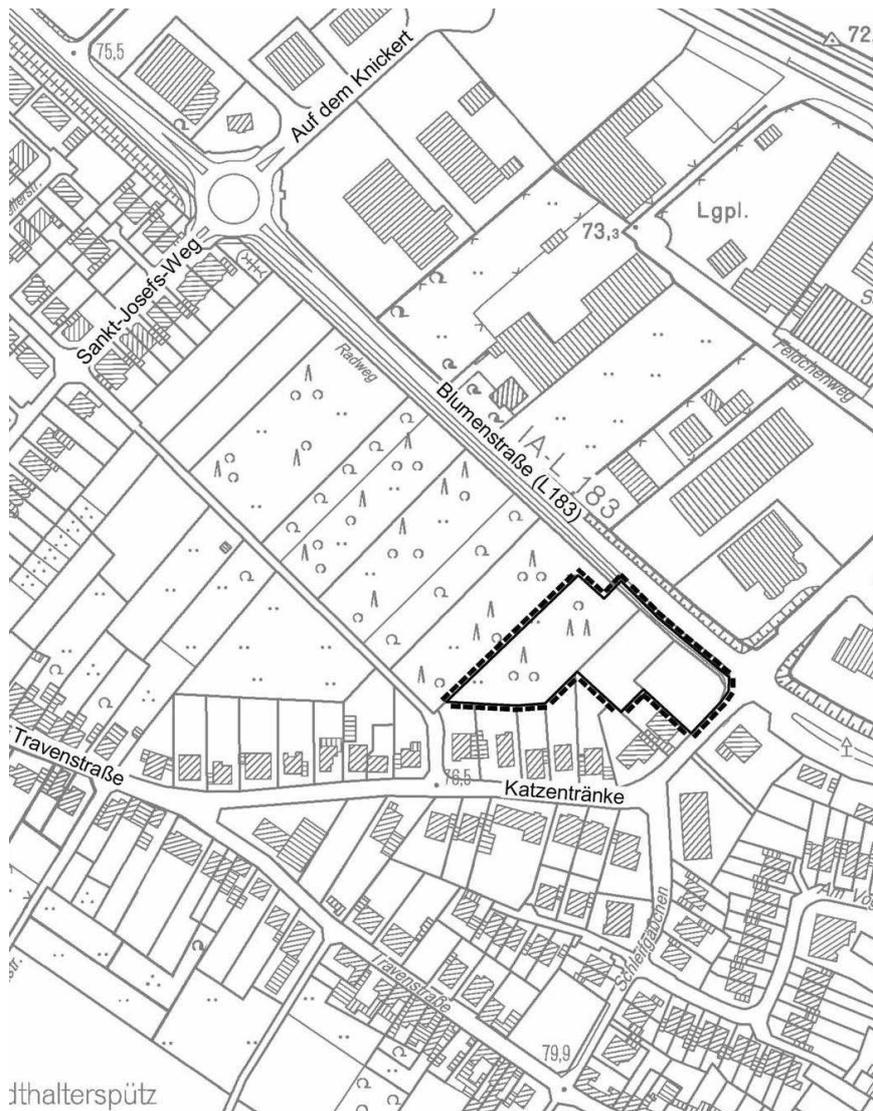
Stand: 03. November 2015

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt in der Bornheimer Ortschaft Kardorf. Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Blumenstraße (L 183), einschließlich dem Fuß- und Radweg
- Im Süden durch die Bebauung an der Straße Katzentränke
- Im Westen durch die nördliche Grenze des Flurstückes 507

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen:



2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Ka 03 der Stadt Bornheim ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt am 17.12.2014 rechtskräftig geworden. Er setzt den Bereich seiner geplanten 1. Änderung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser fest. In der Planzeichnung ist der Bereich zusätzlich mit „Regenrückhaltebecken“ bezeichnet.

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken (RRB) sollte neben der Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Bereich des Bebauungsplanes Ka 03 auch der Lösung der

unzureichenden Entwässerungssituation im Bereich Kardorf/Waldorf und Dersdorf dienen. Hierzu hat das Abwasserwerk der Stadt Bornheim eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Vorflut Bornheimer Bach gutachterlich in verschiedenen Alternativen erarbeiten lassen. Zur großräumigen Entwässerung wurde nun eine andere Alternative aus der o.g. Machbarkeitsstudie zur Umsetzung ausgewählt, so dass das Niederschlagswasser aus dem Bereich des Vorgebirges an anderer Stelle behandelt wird.

Der Vorhabenträger aus dem Planbereich Ka 03 hat über Tiefenbohrungen nachgewiesen, dass eine tiefgründige Versickerung des Niederschlagswassers aus seinem Plangebiet möglich und nur eine kleine Fläche als RRB dafür ausreichend ist. Diese Lösung wurde mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Wasserbehörde hat daraufhin eine Einleitgenehmigung für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bereich Ka 03 in den Untergrund erteilt.

Die Flächen, die nicht mehr für ein großes RRB benötigt werden, sollen daher von den jeweiligen Eigentümern einer baulichen Entwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Dabei wird die Montana Wohnungsbau GmbH das Flurstück 507 und voraussichtlich Teile des Flurstückes 26 bebauen.

In der Stadt Bornheim ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Eigenheimen zu verzeichnen. Die besondere Lagegunst der Stadt Bornheim resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen zwischen dem Rheintal und dem Vorgebirge. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben. Vor diesem Hintergrund liegt die Änderung des Bebauungsplanes auch im öffentlichen Interesse.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 erforderlich. Sie wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

4. Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist südlich entlang der Straße Katzentranke von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Im Bereich des Bebauungsplanes Ka 03 sind nördlich anschließend an den Änderungsbereich überwiegend Doppelhäuser geplant.

Die Plangebietsfläche wird derzeit von Grünlandbrachen eingenommen.

Die übergeordnete, verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die als Landstraße L 183 klassifizierte Blumenstraße. Über die L 183 erreicht man in nordwestlicher Richtung die Autobahnauffahrt Brühl/Bornheim der Autobahn A 553 auf der man nach Köln bzw. über das Autobahnkreuz Bliesheim auf die Autobahnen A1 bzw. A 61 gelangt. In östlicher Richtung fährt man über die Landstraße L 192 zur Autobahnauffahrt Wesseling der Autobahn A 555, die nach Köln und Bonn führt.

In ca. 800 Metern Entfernung befindet sich die Haltestelle Waldorf der Stadtbahnlinie 18, mit der man nach Köln und nach Bonn gelangt. Die Linie verkehrt montags bis freitags im 20-Minuten-Regeltakt.

Die Buslinie 818 verkehrt zwischen den Stationen Hersel Bahnhof und Sechtem Bahnhof unter der Woche im Stundenregeltakt und hält an der Haltestelle Auf dem Knickert nordwestlich des Plangebietes.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen in näherer Umgebung ist vielfältig: Innerhalb von 1 km befinden sich 2 Kindertageseinrichtungen (Kardorf, Waldorf). Innerhalb von ca. 2 km sind zwei Grundschulen erreichbar (Hemmerich, Waldorf). Die nächste Hauptschule (Franziskussschule) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in Merten. Das Alexander- von- Humboldt- Gymnasium und die Europaschule als Gesamtschule liegen ca. 5 km entfernt in Bornheim.

Ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollversorger sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf und befinden sich direkt gegenüber dem Plangebiet im Gewerbegebiet an der Blumenstraße.

Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in näherer Umgebung ebenfalls vorhanden, genauso wie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Kulturelle Einrichtungen befinden sich in Bornheim und Merten.

Im Bereich des Bebauungsplanes Ka 03 ist ein neuer Kinderspielplatz geplant, der auch dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu Gute kommt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) gewährleisten zu können. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzelhäusern und weiteren Doppelhäusern in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ka 03.

Die zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen sollen der Deckung des kurzfristigen Wohnbedarfs für Eigenheime dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung geschaffen. Dazu gehört auch im Sinne des Klimaschutzes die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Es sind zum derzeitigen Zeitpunkt folgende Maßnahmen auf den Flächen der Montana Wohnungsbau GmbH vorgesehen:

- Einhaltung der Vorgaben der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung
- Einhaltung der Vorgaben des Erneuerbare- Energie- Wärmegesetzes
- Anschluss an das geplante Bockheizkraftwerk im Bereich des Bebauungsplanes Ka 03

6. Städtebauliches Konzept

Im Einmündungsbereich der Straße Katzentränke in die Blumenstraße soll dem Eigentümer des Flurstückes 223 wieder die Möglichkeit eröffnet werden, sein Grundstück einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Diese ursprüngliche Möglichkeit wurde ihm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ka 03 entzogen, der dort ebenfalls eine Versorgungsfläche für das RRB vorsah. Bedingung für die Errichtung eines Wohngebäudes wird aber auch sein, dass der Eigentümer entlang der Blumenstraße eine Lärmschutzanlage

errichtet, die im späteren Rechtsplan festgesetzt wird. Gleiche Bedingung bzgl. des Lärmschutzes gilt für die Flurstücke 26 und 507.

Ausgehend von der neuen Planstraße im Bereich des Schelmenpfades wird eine neue, öffentliche Anliegerstraße im Mischsystem in einer Breite von 6,0 m in den Bereich der Bebauungsplan-Änderung geführt. Sie endet in einer Verzweigung, die zum Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen genutzt werden kann.

Südlich an die o.g. Anliegerstraße angrenzend wird eine 2-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach angeordnet. Die Grundstücksgrößen bewegen sich in einer Spannweite von ca. 276 m² bis ca. 453 m² für eine Doppelhaushälfte und ca. 495 m² für das freistehende Einfamilienhaus. Es kann ein Bauvolumen von bis zu 9 Wohneinheiten realisiert werden. Alternativ wäre das Flurstück 223 an der Katzentränke aufgrund seiner Grundstücksgröße und seiner Lage im Kreuzungsbereich auch als Standort für ein Mehrfamilienhaus geeignet.

Für jede realisierte Wohneinheit werden 2 Stellplätze nachgewiesen. Der 2. Stellplatz befindet sich in der Garageneinfahrt. Zusätzlich sollen insgesamt zwei Besucherstellplätze in der Mischverkehrsfläche vorgesehen werden.

Der verbleibende Grundstücksteil des Flurstückes 507 auf der Nordseite der Planstraße wird den anliegenden Grundstücken außerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet.

Aus der schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin zum Bebauungsplan Ka 03 sind die Auswirkungen des Verkehrslärms insb. aus Richtung der Blumenstraße sowie des Gewerbelärms aus dem angrenzenden Gewerbegebiet grundsätzlich bekannt. Demnach wird die geplante Lärmschutzanlage entlang der Blumenstraße bis in den Änderungsbereich fortgesetzt. Sie besteht dort aus einer 3,5 m hohen, begrünten Lärmschutzwand.

Durch die Realisierung der Lärmschutzwand werden die Erdgeschoss- und Gartenzonen sowie teilweise auch die Obergeschosse vor Lärm wirkungsvoll geschützt. Ergänzend werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Lärmpegelbereiche, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den späteren Rechtsplan aufgenommen.

Bis zur Offenlage der Bebauungsplan-Änderung wird das bestehende Lärmgutachten um die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ergänzt.

7. Technische Infrastruktur

Das anfallende Schmutzwasser wird über den geplanten Kanal der Planstraße 4 angeschlossen, welcher in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Blumenstraße entwässert.

Das Niederschlagswasser aus dem gesamten Bereich des Bebauungsplanes Ka 03 sowie aus dem Bereich seiner 1. Änderung wird dem im städtebaulichen Entwurf dargestellten Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dort wird es tiefgründig in die Bodenzonen der Kiesterrassen des Rheines versickert. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim und der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis ist bereits erfolgt. Es liegt eine wasserrechtliche Genehmigung für den Bereich des Ka 03 vor.

Die Entwässerung sowie Versorgung mit Wasser, Strom, Gas etc. erfolgt für das Flurstück 223 über die Straße Katzentränke.

8. Natur- und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes Ka 03 wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Die im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte Abwägung der Umweltbelange zur Vermeidung von Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen werden im Folgenden dargestellt:

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen eines Bauvorhabens auf den Menschen gehen primär mit Änderungen der Schutzgüter Klima, Lärmimmission, Luft, Boden und Wasser einher.

Das Plangebiet wird an seiner nordöstlichen Seite von der Blumenstraße (L183) begrenzt. Zur Minderung der Lärmemissionen wird hier als aktive Schallschutzanlage eine 3,5 m hohe, begrünte Lärmschutzwand errichtet.

Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop / Schutzgebiete

Der westliche Teil des Plangebietes wird von einer Brachfläche eingenommen, die fast vollständig mit Brombeere bestanden ist. Den östlichen Teil des Gebietes bildet eine intensiv genutzte Garten-Rasenfläche, die im Norden und Osten mit einer Strauchhecke (Liguster, Hartriegel) bestanden ist. Im Straßenrandbereich der nördlich angrenzenden Straße (Blumenstraße) stehen zwei Laubbäume, die zu erhalten sind.

Das Biotoppotenzial wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans in erster Linie durch den Verlust von Flächen und damit von Biotopstandorten beeinträchtigt. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Biotoptypen von geringem bis mittlerem Biotopwert.

Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich nach dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Ka 03. Der Verpflichtung zum Ausgleich für die Flächen des Änderungsbereiches ist noch nicht nachgekommen worden, daher wird eine Anpassung der Eingriffsregelung trotz der Anwendung des § 13a-Verfahrens erforderlich. Die überarbeitete Eingriffsregelung wird bis zur Offenlage der Bebauungsplan-Änderung vorgelegt.

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, darf die Rodung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes, entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 (5) BNatSchG) vom 1. März bis zum 30. September nicht durchgeführt werden.

Unter Einhaltung der vorgegebenen Rodungszeit können Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1 und 2 BNatSchG vermieden werden. Da durch die Ausweichmöglichkeit auf benachbarte, ähnlich strukturierte Flächen, wie landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten und Gehölzbestände, eine Verschlechterung der lokalen Population nicht ersichtlich ist und die ökologische Funktion der alternativen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG), sind Verbotstatbestände nach dem BNatSchG nicht feststellbar.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen vor, die als Schutzwürdige Biotop im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Der Boden des Untersuchungsraumes wird von Parabraunerden (Bodeneinheit L35 [L31]) gebildet, die stellenweise schwach pseudovergleyt und mäßig bis schwach erodiert sind. Dabei handelt es sich um schluffige Lehmböden, die aus pleistozänem Löß bestehen. Der im Plangebiet anstehende Boden gilt als besonders schutzwürdiger fruchtbarer Boden.

Nach Auswertung von Feldversuchen, die im Rahmen der hydrogeologischen Beurteilung für das Gebiet des B-Plans Ka 03 durchgeführt wurden, ergab sich für den vor Ort anstehenden Boden eine schwache Wasserdurchlässigkeit.

Durch die Neubebauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Um diesen Eingriff zu minimieren ist als Maßnahme der schonende Umgang mit Grund und Boden festzusetzen.

Die für die Neuversiegelung in Anspruch genommenen Flächen sind auszugleichen. Dieses erfolgt im Plangebiet durch die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie des begrünten Regenrückhaltebeckens.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.

Zur hydrogeologischen Beurteilung des B-Plangebietes Ka 03 wurden Bohrungen im Bebauungsplangebiet bis in eine Tiefe von 6 m niedergebracht. Hierbei wurde kein Grundwasser angetroffen. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wird bei etwa 34 m unter Gelände erwartet.

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringern sich die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sind.

Da auf Grund der nicht gegebenen Mindestdurchlässigkeit der anstehenden Böden eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich ist, werden diese in ein Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeleitet.

Schutzgut Klima / Luft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im östlichen Ortsgebiet von Bornheim-Kardorf. Nach Süden grenzt eine Einfamilienhausbebauung, nach Westen eine Grünlandbrache sowie nach Norden und Osten Verkehrsflächen an das Plangebiet an.

Die entlang der nördlich angrenzenden Blumenstraße (L183) vorgesehene, begrünte Lärmschutzeinrichtung bewirkt eine optische Abgrenzung des Wohngebietes von den

angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen und dient gleichzeitig der Eingrünung des Plangebietes und Einfügung in die Umgebung.

Schutzgut Erholungsnutzung

Das Plangebiet bietet kein Angebot für eine öffentliche Erholungsnutzung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Stadt Bornheim als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen in den funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb den oben beschriebenen Belangen des Umweltschutzes. Beispielhaft werden hier die Funktion des Landschaftsbildes für die Erholung und damit für den Menschen, der Boden als Pflanzstandort (auch für die Landwirtschaft), die Funktion der Vegetationsdecke für das Stadtklima/die Luft und der offene Boden als Filter für Niederschlagswasser, das dem Grundwasser zugeführt wird, genannt.

Über die oben erläuterten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hinaus können im Plangebiet keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen festgestellt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zeigen sich in den oben erläuterten Beziehungen zwischen den Schutzgütern. Soweit dies für die Planung relevant ist, wird dort auf diese Wechselwirkungen eingegangen (z.B. Veränderung des Landschaftsbildes und damit verbundene Wirkung auf das Wohnumfeld/den Menschen, Versiegelung offener Bodenflächen und damit einhergehende Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung etc.).

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen erkennbar.