# STADT BORNHEIM

## Bebauungsplan Bo 10
**in der Ortschaft Bornheim**

## Begründung
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim zwischen Königstraße, Kallenbergstraße, Stadtbahnlinie 18 und Mühlenstraße. Es liegt unmittelbar südlich des Hauptversorgungszentrums entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist. In ca. 250 m Entfernung ist die Haltestelle „Bornheim“ der Stadtbahnlinie 18 erreichbar.

### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung einer Wohnbebauung im Innenstadtbereich mit allen notwendigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie der Nähe des Standortes zum Stadtbahnhaltepunkt und der auf der Königstraße verkehrenden Buslinien positiv zu beurteilen. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung brachliegender Flächen kann die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich reduziert werden.

### 1.3 Grundlage der Verfahrens und Beschlusslage

1998 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Bo 10 gefasst. 1999 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. 2000 hat der Rat der Stadt Bornheim jedoch beschlossen, dass Verfahren nicht weiterzuführen.

Im Juli 2011 wurde in einer Eigentümerversammlung das Interesse an einer Weiterführung des Bebauungsplans erfragt. Die Eigentümer der nicht bebauten Grundstücke, die bei der Versammlung anwesend waren, haben alle Interesse an einer Bebauung.

Dies war ein weiterer Anlass, das Bebauungsplanverfahren Bo 10 mit einem neuen Zuschnitt des Plangebiets weiterzuführen.

Am 17.11.2011 hat der Rat beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 10 in der Ortschaft Bornheim weiterzuführen und den Planbereich um die bebauten Flächen an der Königstraße zu reduzieren.
In gleicher Sitzung hat der Rat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.04.2012 bis 14.05.2012.

Das Plangebiet soll auf Grund des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert werden. Die Straße Steinchen sowie der kleine Stichweg parallel zur Königstraße wird aus dem Geltungsbereich genommen.

Da es sich bei der Bebauung um eine Nachverdichtung eines Innenbereiches handelt, soll das Verfahren im beschleunigten Verfahren weitergeführt und von einer Umweltprüfung/ einem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen werden.

## 2. Übergeordnete Planungen und verbindliche Bauleitpläne

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 Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Es besteht jedoch ein Aufstellungsbeschluss von 1999.

## 3. Bestand und Städtebauliche Situation

Die Zugänglichkeit des Plangebietes ist durch seine umliegende Bebauung und eines starken Höhenunterschieds im Plangebiet stark eingeschränkt.

Das Plangebiet soll über die einzige Freifläche an der Kallenbergstraße erschlossen werden.

In der Mitte des Gebietes befindet sich ein einzelnes Haus, welches bisher nur über einen Fußweg an die Straße Steinchen angebunden ist.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Nutz- und Ziergärten, oder Ackerflächen genutzt.

Die unmittelbar angrenzende Baustruktur an der Königstraße, der Kallenbergstraße, am Steinchen und an der Mühlenstaße stellt sich als eine heterogene Straßenrandbebauung mit einer überwiegend zwei- bis teilweise dreigeschossigen (Königstraße), dichten Wohn- bzw. gemischten Bebauung an der Königstraße dar.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

### 4.1 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn-/ und Gewerbegebäuden. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Bedürfnissen orientierten Bebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung von Solarenergie soll durch die Festsetzung der Dachform und Dachneigung optimiert werden.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Im Übergang von der umgrenzenden dichteren Bebauung soll das neu entstehende Baugebiet im Innenbereich eine offene, weniger dichte Bebauung erhalten. Hier sollen Einzel- und Doppelhäuser in maximal 2-geschossiger, offener Bauweise entstehen.
Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 400 m² für ein Einzelhaus und 300m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

Neben dem Bestandsgebäude werden ca. 7 neue Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften entstehen mit 11 bis 22 neuen Wohneinheiten.
Für das Bestandsgebäude im Plangebiet besteht die Möglichkeit des Anbaus bzw. des Neubau bei Abriss des Bestandsgebäudes. Ein weiteres Gebäude soll auf Wunsch des Eigentümers auf dem Flurstück Nr. 145 nicht entstehen. Dies trägt städtebaulich zu einer aufgelockerten Baustruktur bei.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kallenbergstraße, welche bisher im Teilbereich zwischen Donatusstraße und Königsstraße Einbahnstraße in Richtung Bahnlinie ist. Das straßenverkehrsrechtliche Anhörungsverfahren hat ergeben, dass die Kallenbergstraße zukünftig in beide Richtungen geöffnet werden kann. Dadurch würde verhindert, dass auf Grund des neuen Wohngebietes zusätzlicher Verkehr über die Donatusstraße in Richtung Königstraße abfließt.

Es ist eine 6 m breite Stichstraße als Hauptzufahrt ins Plangebiet mit Abzweigung einer weiteren 6 m breiten Stichstraße ins nördliche Plangebiet vorgesehen. Mindestens 4 Besucherstellplätze können in der Straßenverkehrsfläche hergestellt werden.
In der Mitte der Hauptstichstraße befindet sich ein Wendehammer für Müllwagen. Dadurch, dass der Müllwagen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Platzmangel) an den Enden der beiden Stichstraßen viele Häuser nicht direkt anfahren kann, gibt es zwei Müllsammelplätze im Gebiet, auf die die Mülltonnen am Abfuhrtag gebracht werden müssen. Sie sind in einer Entfernung von maximal ca. 50 m zu erreichen.

Der Hauptstichweg verjüngt sich hinter dem Wendehammer für die Müllfahrzeuge auf 4,5 m Breite zum Anliegerweg. An ihn werden nur 4 Häuser angeschlossen. Am Ende ist eine Wendeanlage für Pkw geplant. Auch auf der nördlichen Stichstraße ist das Wenden nur für Pkw möglich. Das letzte Stück des Stichwegs erschließt mit 4,50 Breite nur zwei Häuser.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Die vorliegende Planung setzt „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weshalb der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt und zukünftig anstatt gemischter Baufläche Wohnbaufläche darstellen soll.
Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines kleinen Innenbereiches handelt, wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Auch die Höhe der Gebäude wurde deshalb begrenzt. Dies gewährleistet eine Einfügung der Bebauung in die Nachbarbebauung des Plangebiets sowie eine ausreichende Belichtung der Baukörper. Die Festsetzung der 2-Geschossigkeit beeinträchtigt auf Grund dieser Höhenbegrenzung die umliegende Bebauung optisch nicht, ermöglicht den Bauherren jedoch den Bau eines zweiten Vollgeschosses.

Folgende Maße wurden festgesetzt:
- Max. 2-geschossig
- Firsthöhe = 8,50 m,
- Traufhöhe = 4,0 m.

Da ein aufgelockertes Wohnbaugebiet entstehen soll, wurden nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte festgesetzt. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist eine Versiegelung des Grundstücks von 40% möglich. Die Summe der Geschossfläche darf 60 % der Grundstücksfläche betragen (Geschossflächenzahl GFZ = 0,6).

Auch die Mindestgrundstücksgrößen tragen zur aufgelockerten Bebauung bei. Ein Grundstück für eine Einzelhaus muss mindestens 400 m² und für eine Doppelhaushälfte 300m² groß sein. Im Einzelfall sind Abweichungen von 10 % zulässig. Die Grundstücksaufteilung ist in der Planzeichnung nur als Vorschlag dargestellt.

Weitere Festsetzungen wurden u.a. zur Höhe von Gebäudeöffnungen und des Erdgeschossfußbodens sowie eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten, Balkone, Terrassen, Wintergärten etc. getroffen.
Die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bauvorhaben sind insgesamt groß genug, um noch ausreichend differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, deren gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zu positionieren. Stellplätze dürfen auch zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche (Vorgarten) angelegt werden, sofern sie zusammen mit der weiteren Versiedelung nicht mehr als bis zu 65 % erreichen.

Die Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an nicht überbauten (Vor-)Garten- und Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenderen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Um ein harmonisches städtebauliche Erscheinungsbild dieser Innenbereichsbebauung zu erreichen wurden noch weitere gestalterische Festsetzungen zur Dachform /-neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Anbauten, Vorgärten und Einfriedungen getroffen.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen für den Artenschutz

Zur landschaftspflegerischen Einbindung des Vorhabens werden Bepflanzungsmaßnahmen für die Hausgärten festgesetzt

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Die Umweltbelange (s. Kap. 9 Umweltbelange) werden aber dennoch in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt

Auf Grund des Ergebnisses der Artschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros für Faunistik & Freilandforschung, Stand November 2015, wurden artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen wie u.a. der Erhalt der Grünstruktur an der nord-/westlichen Hangkante festgesetzt.

## 7. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation,..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der Kallenbergstraße bzw. neu zu verlegende, ergänzende Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet.

Für die Müllentsorgung besteht eine Wendemöglichkeit Im Plangebiet. In der Planzeichnung sind des Weiteren zwei Flächen für die Aufstellung von Müllbehältnissen am Abholtag der Verkehrsfläche dargestellt.

Das Plangebiet ist in der aktuellen Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bornheim berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen der neuen Baugrundstücke kann entweder dezentral versickert werden (technischer Nachweis erforderlich) oder dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Schutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kallenbergstraße eingeleitet. Die Detailregelungen für den späteren Ausbau erfolgen dann im Rahmen der tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung mit dem Stadtbetrieb Bornheim.

## 8. Bodenordnung, Kosten

Es ist beabsichtigt, die Bodenordnung im Rahmen einer Baulandumlegung durchzuführen.

Der Bau der Erschließungsstraße soll von den Eigentümern im Plangebiet privat durchgeführt und finanziert werden, damit fallen keine Kosten für an das Plangebiet grenzende Bestandsgebäude an.

Die Planungskosten werden von der Stadt Bornheim getragen, welche selbst Eigentümerin im Plangebiet ist und auf Grund der guten Lage des Plangebietes ein städtebaulich hohes Interesse an der Entwicklung des Gebietes hat.

## 9. 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:

<u>Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</u>

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von 3 Vogelarten (Klappergrasmücke, Bluthänfling, Waldohreule) und einer Schmetterlingsart, Nachtkerzenschwärmer, die im Plangebiet potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für zumindest Einzeltiere besitzen, kann nicht ausgeschlossen werden. Damit kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potentiell auftretenden Arten im Plangebiet tatsächlich existieren, kann nur im Rahmen einer standardisierten faunistischen Kartierung

festgestellt werden, welche zeitlich jedoch erst im Frühjahr / Sommer durchgeführt werden kann.

Zum Schutz potenziell vorkommender Arten werden Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt: Erhalt von Grünstrukturen, Verbot der Veränderung zu einer bestimmten Jahreszeit, Schutzzaun, etc..

Bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Bauflächen sind ergänzende Erhebungen durchzuführen. Werden dann geschützte Arten festgestellt, sind evtl. weitere Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen bzw. Ersatzlebensräume im Umfeld des Plangebietes nachzuweisen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben derzeit aufgrund der nicht bestehenden öffentlichen Zugänglichkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit kaum einsehbar sind und nur eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Schutzgut Boden

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Die Böden sind gering bis mäßig anthropogen überprägt (Grünland, Acker, Gärten). Die zukünftige Bodenversiegelung soll eingeschränkt werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Ob eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf Grund der Bodenverhältnisse möglich ist, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Ansonsten ist eine Einleitung des Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhanden umgrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirklungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet. Die Kaltluftentstehung wird durch die Versiedlung verringert, was aber durch die Festsetzungen von Begrünung kompensiert werden soll.

Schutzgut Mensch

Umweltbelastungen, die in direkter Weise auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft (Luftschadstoffe/ Geruchsbelastung), Boden (Schadstoffbelastung, Altlasten, Altstandorte) sowie Geräuschemissionen (Lärmbelastung) aus. Auch die übrigen Schutzgüter können alleine oder in Kombination (Wechselwirkung) die menschliche Gesundheit beeinflussen (z. B. Nahrung, Trinkwasser).
Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der Königstraße sowie dem Lärm der Stadtbahnlinie durch die vorgelagerte Bebauung größtenteils abgeschirmt. Hier sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.
Es sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Erneuerbare Energien

Die Festsetzung einer bestimmten Energieversorgungsart kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Eine freiwillige Nutzung regenerativer Energieformen bleibt den möglichen Bauherren unbenommen.