

Stadt Bornheim
Bebauungsplan He 35
in der Ortschaft Hersel

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 6.400 m² große Plangebiet liegt im rückwärtigen baulichen Innenbereich der Ortschaft Hersel, Gemarkung Bornheim-Hersel. Es wird umschlossen von den Straßen Mertensgasse, Rheinstraße, Vorgebirgsstraße sowie Gartenstraße und wird über die Lahnstraße erschlossen (s. Abb.1).

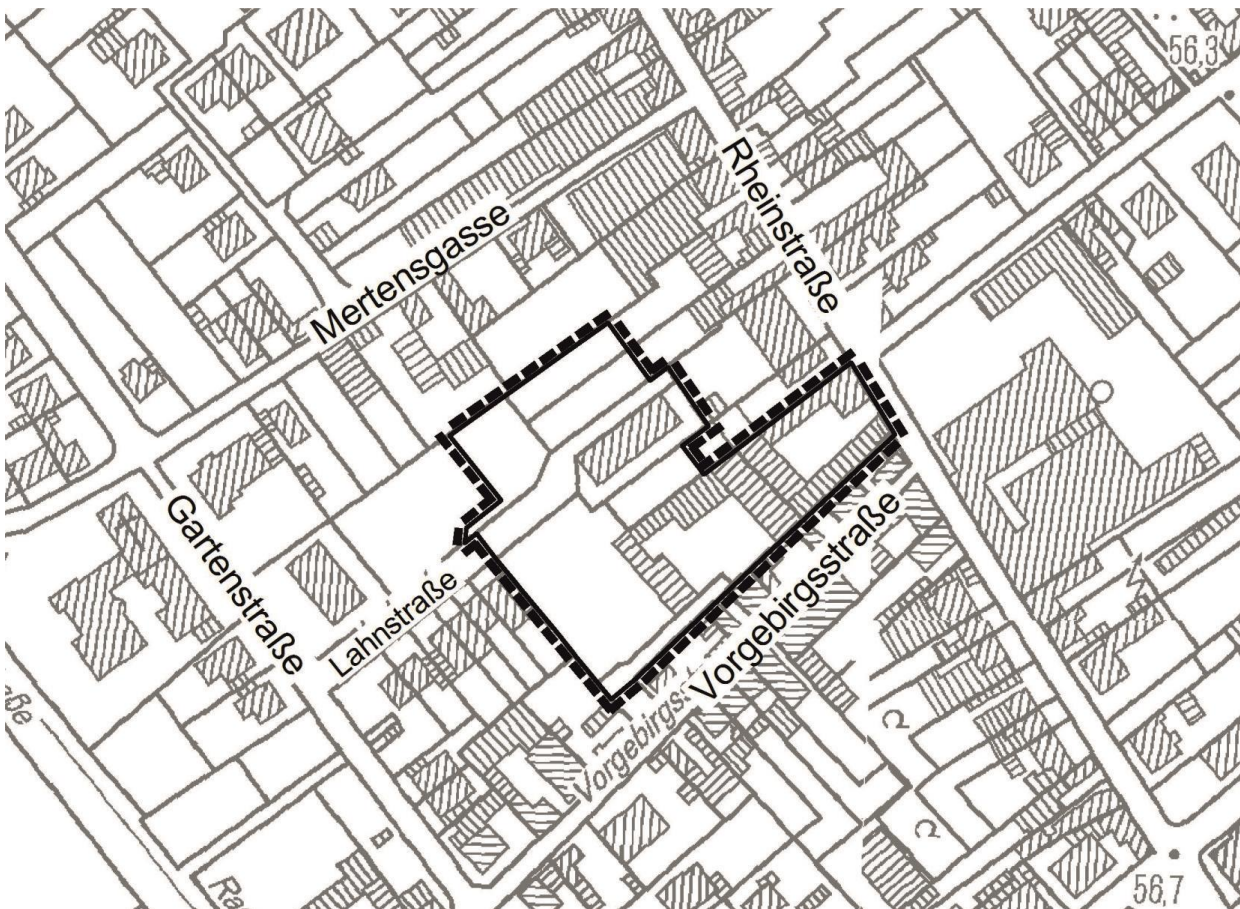


Abb. 1: Lage des Plangebietes, genordet, ohne Maßstab

2 Planungsanlass

Die Stadt Bornheim verzeichnet einen hohen Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet. 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.

Private Eigentümer der Grundstücke sind mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten auf ihren Flächen ein Wohnbauvorhaben zu realisieren. Ebenso besitzt auch die Stadt Bornheim ein Grundstück im Plangebiet und möchte dieses veräußern. Aufgrund unterschiedlicher Interessen der Eigentümer leitete die Verwaltung ein Verfahren nach § 13a BauGB ein, um eine gemäßigte Bebauung des Innenbereichs zu ermöglichen. Nach aktuellem Planungsrecht ist die Bebauung des Innenbereichs an der Lahnstraße nicht möglich, da Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB bewertet werden müssen. Demnach ist es zurzeit nur möglich die Baulücke an der Vorgebirgsstraße zu schließen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

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 und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Mischgebiet dar. Der Bebauungsplan wird hauptsächlich Wohnbaufläche ausweisen jedoch auch Mischnutzung ermöglichen.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises sind keine Schutzgebiete dargestellt. Der Bebauungsplan berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nicht, jedoch existierte für den Bereich bis 1994 der Bebauungsplan 205 der Grundlage für nun existierende Bebauung war. Die damals geplante Wendeanlage am Ende der Lahnstraße wurde jedoch nie umgesetzt und der Bebauungsplan aufgehoben.

4 Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von verschiedenen Bauformen. Im Norden, Westen und Süden befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Im Osten entlang der Rheinstraße befinden sich neben Einfamilienhäusern eine alte Hofanlage und Wohnhäuser mit großen Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit hauptsächlich durch Wiesen- und Brachflächen geprägt. In einem Teilbereich steht ein Mehrfamilienhaus welches auf Grundlage

des damals rechtskräftigen Bebauungsplans gebaut wurde und über eine Privatstraße an die Lahnstraße angeschlossen ist.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Lahnstraße. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung wird weiter über die Roisdorfer Straße und der anschließend Autobahnanbindung an die A 555 gewährleistet.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Haltestelle Hersel der Stadtbahnlinie 16, mit Anbindung nach Köln und Bonn. Die Linie verkehrt montags bis freitags alle 20 Minuten. Ebenfalls wird der Bahnhof Hersel von den Buslinien 604, 817 und 818 angefahren. Die Benutzung der Linie 604 kann auch über die in 200 m Entfernung liegende Haltestelle Clarenweg erfolgen.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen ist in der Ortschaft Hersel bzw. durch die weiteren Ortschaften gesichert. Es gibt zwei Kindergärten, eine Grundschule und die Ursulinen Schule für Mädchen mit Gymnasium und Realschule. Weitere Schulen befinden sich in Bornheim-Zentrum. Ebenso sind im Süden Hersels bereits 5 Spielplätze vorhanden.

Zwei Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelvollversorger sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in näherer Umgebung ebenfalls vorhanden, genauso wie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

5 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bornheim verfolgt gemäß § 1a (2) BauGB das Ziel sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dazu zählt auch die Entwicklung innerstädtischer Brach- und Freiflächen vor der Erschließung neuer Flächen in Ortsrandlage. Das Plangebiet umfasst eine solche innerstädtische Brach- und Freifläche, die durch eine behutsame Nachverdichtung entwickelt werden soll. Die Flächen sollen zur Wohnbebauung genutzt werden, wobei ein Teil für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Lahnstraße verfügt in Richtung der Gartenstraße über einen beidseitig ausgebauten Gehweg. Im nördlichen Bereich endet der Gehweg zurzeit nach dem ersten Gebäude, südlich der Lahnstraße ist er bis zum Ende der öffentlichen Verkehrsfläche fortgeführt. Im Rahmen der Baumaßnahmen sollen beide Gehwege bis zur Wendeanlage fortgeführt werden.

Eine Anbindung über die Vorgebirgsstraße könnte in keiner regelkonformen Art und Weise hergestellt werden. Die Straße ist historisch gewachsen und nur in Einbahnrichtung befahrbar. Der Durchlass an der Rheinstraße weist stellenweise weniger als 4 m auf und entspricht nicht den Mindestmaßen aus der RAST06. Bei dem Begegnungsfall von Pkw und Fußgänger ist dabei auch zu berücksichtigen, dass angrenzend direkt die Hauswände stehen und hier auch ein entsprechender Abstand eingehalten werden muss. Dies schränkt den Bewegungsraum weiter ein. Zusätzliche Verkehrsbelastungen können daher nur sehr eingeschränkt vertreten werden. Bei einer verdichteten Bebauung kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nur eine Erschließung über die Lahnstraße erfolgen.

Beide Varianten gehen von ca. 16 Wohnungen im Mehrfamilienhaus und weiteren Wohneinheiten in der Lahnstraße aus. Dies entspricht dem Kfz-Verkehr in einem klei-

nen Baugebiet. Auf Grund der zuletzt geführten Gespräche mit den Eigentümern wird das Mehrfamilienhaus in der Umsetzung favorisiert.

Die zwischenzeitlich vorgelegte Bebauungsmöglichkeit mit einigen wenigen Doppelhäusern hätte sicher ein wesentlich geringeres Verkehrsaufkommen verursacht, wird aber derzeit nicht mehr verfolgt.

Die Geschossigkeit der neu geplanten Gebäude soll zwei Geschosse mit Staffelgeschoss nicht übersteigen und für die Doppel-/ Einzelhäuser werden 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Die vorhandene Hofanlage an der Rheinstraße kann durch einen Ausbau noch um zusätzliche Wohnungen erweitert werden. Zusätzlicher Wohnraum erfordert aber in diesem Fall auch weitere Stellplätze, die sich innerhalb der Anlage kaum noch realisieren lassen. Der Entwurf sieht daher eine Stellplatzanlage auf der Rückseite der Hofanlage vor. Mit entsprechenden Durchfahrten zur Rheinstraße kann so zusätzlicher Wohnraum neu geschaffen werden.

Varianten

Aufgrund nicht abschließend geklärt Verfügbarkeit von Flächen im Plangebiet wurden zwei Gestaltungsoptionen erarbeitet, die sich in der Art der Erschließung, den Parkmöglichkeiten und sich daraus ergebenden Unterschieden voneinander abgrenzen.

Für die Erschließung sehen beide Varianten eine Zu- und Abfahrt über die Lahnstraße vor, die am Ende mit einer neuen Wendeanlage entsprechend RAST 06 ausgestattet wird.

Variante 1

Das Plangebiet wird in Variante 1 über die 9,5 Meter breite Lahnstraße erschlossen und mündet direkt in eine Wendeanlage in dem Ausmaß, dass dort Dreiaxlige Fahrzeuge der Müllabfuhr wenden können und so die Mülltonnen des bestehenden Mehrfamilienhauses und der neuen Bebauung bedienen. Für das bestehende Mehrfamilienhaus werden die zehn vorhandenen Parkplätze, die bisher im privaten Teil der Lahnstraße angelegt waren, näher an das Wohnhaus verlegt. Ebenso befindet sich der Mülltonnenstellplatz der Lahnstraße 14-16 nun vor dem Gebäude.

Nördlich der Wendeanlage sind ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus, welches bei entsprechender Teilung des Grundstücks auch in ein Doppelhaus umgewandelt werden könnte, vorgesehen. Die Grundstücke werden teilweise mit einem 3,50 Meter breiten Privatweg über die Nachbargrundstücke erschlossen.

Die Fläche für das geplante Doppelhaus auf den Flurstücken 718 und 719 hat jedoch nur eine Gesamtgröße von 511 m², was für eine Doppelhaushälfte lediglich eine Fläche knapp über 250 m² ausmachen würde. Die städtebaulichen Kriterien der Stadt Bornheim liegen jedoch grundsätzlich bei 300 m² (+-10%) je Doppelhaushälfte.

Es handelt sich hier allerdings um Bestandsgrundstücke, die in der Größe nicht mehr verändert werden können. Um dem Eigentümer trotzdem eine wirtschaftliche Bebaubarkeit mit einem Doppelhaus zu ermöglichen, soll die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Doppelhaushälfte auf 1 beschränkt werden.

Die Erschließung der geplanten neuen Doppelhäuser oder des Einfamilienhauses auf den Flurstücken 343/147 und 142/1 kann verkehrstechnisch lediglich über den neu

geplanten Wendehammer und die Flurstücke 718 und 719 stattfinden. Eine Erschließung über das Flurstück 715 ist verkehrstechnisch nicht ausreichend und lediglich für die augenblickliche Nutzung des Flurstückes 714 ausgewiesen. Zudem wird durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nachbargrundstücke die Möglichkeit zur Anlage von Vorgärten und Stellplätzen eingeschränkt.

Südlich der Wendeanlage ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 16 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen sollen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus angelegt werden. Die benötigten Parkplätze mit einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit im sozialen Wohnungsbau sollen in einer Tiefgarage angelegt werden, die 6 Parkplätze für den ruhende Besucherverkehr der Einzel-/ Doppelhäuser und des Mehrfamilienhauses befindet sich angrenzend an der Wendeanlage.

Die Variante 1 würde allen Grundstücken eine gute Ausnutzung erlauben und eine gesicherte Erschließung gewährleisten.

Variante 2

Die Variante 2 unterscheidet sich hauptsächlich durch den Verzicht auf eine Tiefgarage für das Mehrfamilienhaus. In dieser Variante werden die Stellplätze oberirdisch entlang der Grundstücksgrenze nördlich des Mehrfamilienhauses hauptsächlich auf dem städtischen Grundstück angelegt.

Nördlich der Wendeanlage sind zwei Doppelhäuser, welche auch in Einfamilienhäuser umgewandelt werden können, vorgesehen. *Auch hier soll für das Doppelhaus auf den Flurstücken 718 und 719 auf Grund der Flächengröße die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt werden.*

Als Alternative zu den Doppelhäusern mit nur je einer Wohneinheit kann in Variante 2 auch zusammen auf den Flurstücken 718 und 719 - auf insgesamt 511 m² - ein Mehrfamilienhaus mit maximal drei Wohneinheiten geplant werden.

In Variante 2 werden alle Flurstücke auf der nördlichen Seite im Plangebiet über den neuen Wendehammer und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 550 erschlossen. Auch hier erfolgt keine Erschließung über das dafür nicht ausreichende Flurstück Nr. 715.

Die Variante 2 stellt durch die Belastungen von größeren Teilen der Flächen mit Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrechten und auch durch die oberirdische Anordnung der Stellplätze eine größere Beeinträchtigung der Eigentümer dar. Des Weiteren weist die Variante einen höheren Versiegelungsgrad und eine schlechtere Ausnutzung der Flächen auf.

6 Natur- und Landschaft; 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. Ebenfalls ist kein Ausgleich der durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe in Natur- und Landschaft erforderlich. Jedoch müssen die wichtigsten Schutzgüter und deren mögliche Beeinträchtigung betrachtet werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,6 ha, der derzeitigen Nutzung der Grundstücke und der Lage des Plangebie-

tes innerhalb der bebauten Ortschaft ist jedoch davon auszugehen, dass wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten sind. Dies wird im weiteren Verfahren noch konkreter untersucht.