STADT BORNHEIM
Bebauungsplan Bo 18

in der Ortschaft Bornheim

Begründung

Stand: Februar 2017

Inhalt

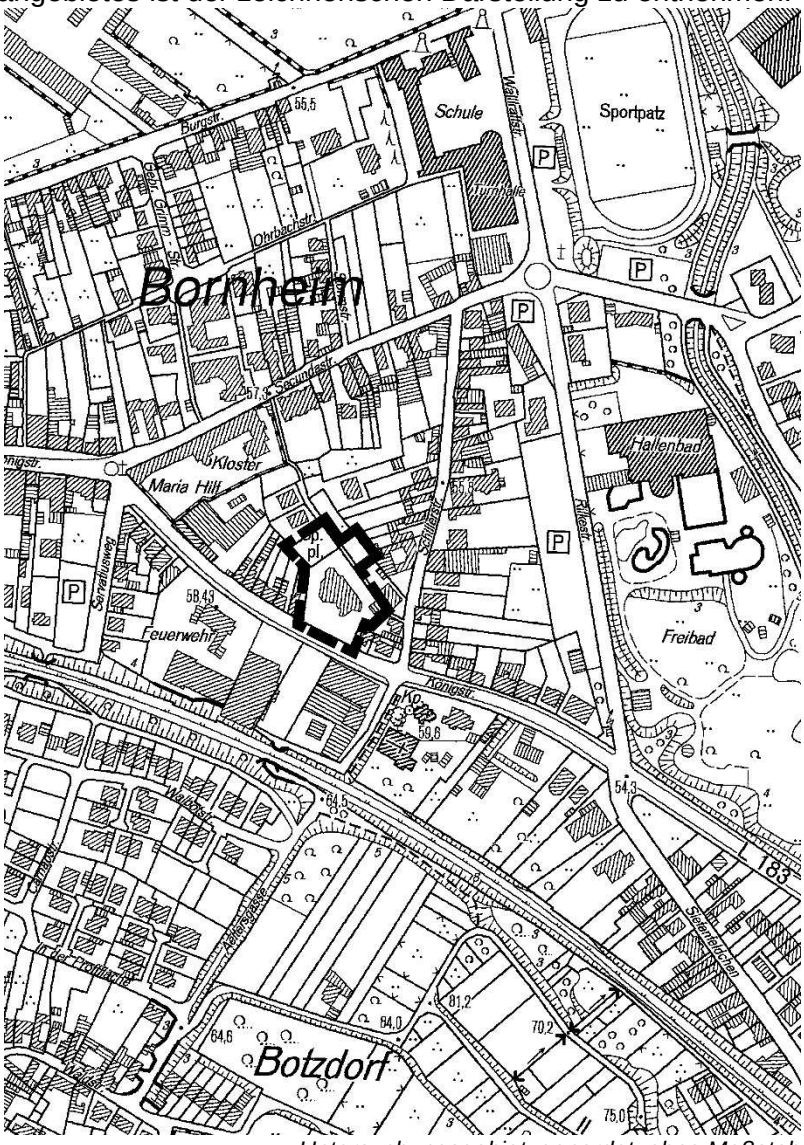
1.0 Ausgangssituation ... 2
1.1 Lage des Plangebietes ... 2
1.2 Planungsanlass ... 3
1.3 Begründung der Verfahrenswahl ... 3
2.0 Übergeordnete Planungen ... 4
3.0 Städtebauliche Situation ... 5
4.0 Städtebauliches Konzept und Erschließung ... 5
5.0 Begründung der Planinhalte ... 5
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 5
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 6
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 7
5.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ... 7
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 7
5.6 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) ... 7
5.6.1 Straßenverkehrslärm ... 7
5.6.2 Vorsorglicher Immissionsschutz ... 8
5.7 Baugestalterische Festsetzungen (§ 86 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) ... 9
5.8 Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) ... 9
6.0 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung ... 9
7.0 Umweltbelange ... 11
7.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete ... 11
7.2 Schutzgut Natur und Landschaft ... 12
7.3 Schutzgut Boden ... 12
7.4 Schutzgut Wasser ... 12
7.5 Schutzgut Klima, Luft ... 12
7.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Immissionsschutz) ... 12
7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 13
7.8 Erneuerbare Energien ... 13
7.9 Störfallvorsorge ... 13
7.10 Zusammenfassung ... 13
8.0 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Fachgutachten ... 14
8.1 Nachrichtliche Übernahme ... 14
8.2 Hinweise ... 14
8.3 Fachgutachten ... 14

1.0 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 2.665 qm große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim zwischen der Königstraße, Schillerstraße und Secundastraße innerhalb des Hauptversorgungszentrums der Stadt Bornheim.

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



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

1.2 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.

1.3 Begründung der Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 wird gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 25.11.2015 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. 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 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
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 m² 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.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.
Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, wie im vorliegenden Verfahren, dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.
Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht.

Die das Vorhaben betreffende umweltbezogene Belange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.
Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

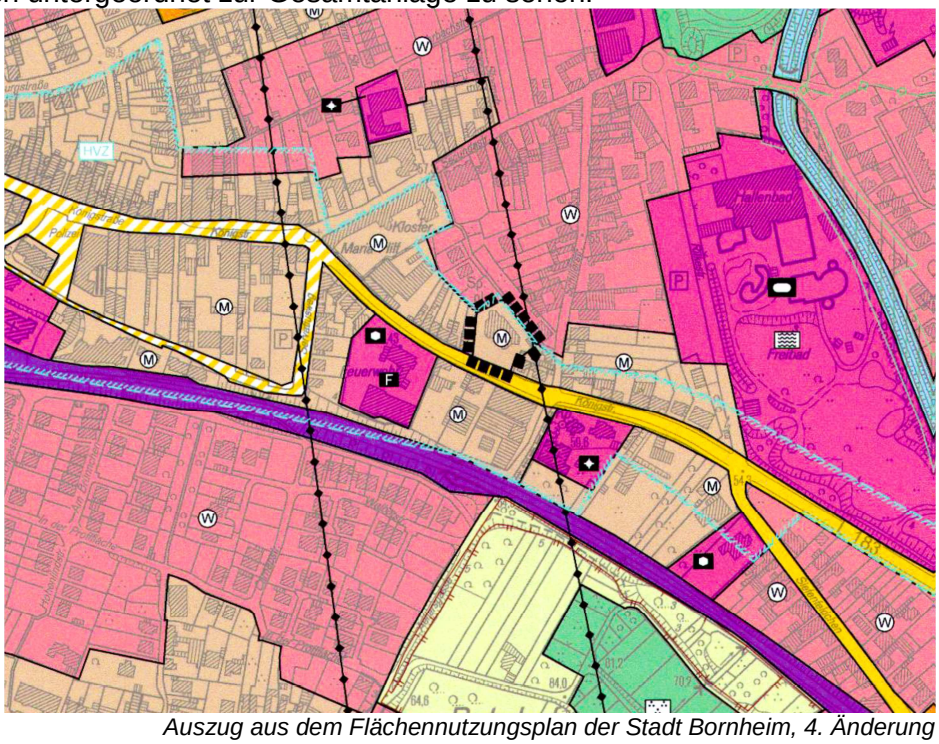
Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt.

2.0 Übergeordnete Planungen

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. Eine untergeordnet geplante Stellplatzfläche im Nordosten befindet sich im W-Bereich (Wohnbaufläche).

Das geplante Vorhaben entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da sich die geplante Nutzung durch ein Mischgebiet abbilden lässt. Die Stellplätze im Nordosten des Gebietes sind lediglich untergeordnet zur Gesamtanlage zu sehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, 4. Änderung

Einen rechtskräftigen **Bebauungsplan** gibt es für den Bereich nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes Nr. 2** (Bornheim).

3.0 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Königstraße und ist von dieser erschlossen. 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, Gewerbe und Einzelhandel genutzte Grundstücke.

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

Gegenüber des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bürgermeisterhaus in der Königsstraße 31, ein eingetragenes Baudenkmal (D-028). Die Untere Denkmalbehörde ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrenes im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NRW zu beteiligen.

4.0 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Geplant ist ein Seniorenwohn und -pflegeheim als teilweiser Ersatzneubau für wegfallende Plätze im Wohnstift Beethoven Am Siebenfeldchen. 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 dreigeschossigen 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.

<u>Verkehrliche Erschließung</u>
Das Plangebiet ist über die Königstraße, eine Haupterschließungsstraße Bornheims, erschlossen.

<u>Technische Infrastruktur</u>
Das Plangebiet ist heute bereits baulich genutzt und erschlossen.

5.0 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Umgebungsstruktur und den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Bo 18 wird für das Plangebiet Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Mischgebieten allgemein zulässig. Die angestrebte Nutzung; hier Pflegewohnheim kann innerhalb dieses Rahmens umgesetzt werden.

Für den Änderungsbereich wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

Weiterhin werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen im Plangebiet nicht realisierbar sind. Diese Anlagen können zudem eine hohe Immissionsbelastung durch Besucher und Pkw-Verkehr mit sich bringen, die das angrenzende Wohnen stören würde. Eine städtebaulich gewünschte Aufwertung des Bereiches mit einer stadtgestalterisch wirksamen Bebauung könnte nicht realisiert werden.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahlt (GFZ), die maximale Geschossigkeit und die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt.

Die GRZ wird mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze von Mischgebieten gemäß § 17 BauNVO.

Die Höhenentwicklung der zulässigen Bebauung im Plangebiet wird über die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen sowie über die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika) geregelt.
Die Festsetzung erfolgt zum einen für das dritte Vollgeschoss (Gh1) und das zulässige Staffelgeschoss (Gh2). Diese beträgt für die geplante Bebauung im Staffelgeschoss rd. 12,0 m über dem Erdgeschossfußboden (entspricht 69,5 m NHN). Für die Attika des 3. Vollgeschosses 66,5 m NHN. Der Bezug auf Normalhöhennull ermöglicht eine bessere Prüfbarkeit der Bauantragsunterlagen.

Zusätzlich wird durch zeichnerische Festsetzung ein Rücksprung des Staffelgeschosses zur Straße und zur westlich angrenzenden Bebauung festgesetzt, um gerade in diesen sensiblen Abschnitten ein Rücksprung von 3 bis 4 m zu gewährleisten.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen nehmen den Zulässigkeitsmaßstab im Umgebungsbereich auf. So sind im Bebauungsplan Bo 13 unmittelbar gegenüber des Plangebiets Traufhöhen von 68,0 mNHN und Firsthöhen von 73,0 m NHN zulässig. Die unmittelbare Nachbarbebauung zum Plangebiet (Königstraße 22 und 26) ist jedoch kleinteiliger und entsprechend niedriger (Nr. 22 - 65,62 m NHN / Nr. 28 – 64,67 mNHN).

Das Plangebiet bzw. das Vorhaben liegt im Ortskern von Bornheim, im Hauptversorgungsbereich. Die Umgebungsstruktur weist eine vielfältige Nutzungsvielfalt (Gewerbe, Einzelhandel,

kirchliche und soziale Einrichtungen etc.) auf, die sich auch in der Gebäudekubatur wiederfindet.
Das Satteldachgebäude des Kliehofes, welches gegenüber des Gebietes liegt, hat eine Firsthöhe von rd. 16m über Straße. Planungsrechtlich zulässig sind gemäß Bebauungsplan Bo 13 ist eine Traufhöhe von rd. 11 m und eine Firsthöhe von 16 m über Gelände.
Der Discounter ist niedriger, weist hingegen eine hohe Grundfläche auf.

Die stadtgestalterische Einbindung der zu erwartenden Gebäudekubaturen soll durch die Höhenbegrenzungen erreicht werden. Zusätzlich wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass das Staffelgeschoss zur Königstraße im mindesten 4 m und zur westlich angrenzenden Bebauung mindestens 3 m zurückspringen muss.

Damit bleibt das Vorhaben in dem in der Umgebung planungsrechtlich zulässigen und auch vorhandenen Rahmen.

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze ist anzuwenden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der städtebaulichen Konzeption, mit einem geringen Gestaltungsfreiraum, definiert. Es gilt die offene Bauweise.

5.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach der Bauordnung Nordrhein Westfalen sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken selbst bereit zu stellen. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes wird durch ihren Ausschluss außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen, die im Plan als Flächen für Stellplätze und Andienung festgesetzt sind, gesteuert. Diese Festsetzung dient der planerischen Ordnung sowie der Vermeidung unnötiger Versiegelung.
Insgesamt sind in dem Gebiet 18 private Stellplätze für Besucher, Mitarbeiter etc. nachzuweisen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch das Plangebiet führt ein öffentlicher Fußweg (Verbindungsweg von der Secunda- zur Schillerstraße**,** Teil aus Flurstück Nr. 186 soll auch weiterhin öffentlich zugänglich sein. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“. Um die geplanten 6 Stellplätze nördlich des Weges innerhalb der Parzelle Nr. 64 zu erreichen, ist eine Überquerung des Fuß- und Radweges erforderlich. Für diesen Bereich gilt die Straßenverkehrsordnung.

5.6 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

5.6.1 Straßenverkehrslärm

Grundlage für die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Schalltechnische Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin.

Die Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung des Straßenverkehrs auf das Untersuchungsgebiet ergeben, dass die Orientierungswerte für Mischgebietes teils deutlich überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen.
Die Berechnungen haben ergeben, dass im Erdgeschoss der geplanten Bebauung (Aufenthaltsräume) die maßgeblichen Außenlärmpegel bei bis zu 69,5 dB(A) tags und 59,5 (dB(A) nachts liegen.

Dementsprechend werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche III bis V festgesetzt.

Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen 8 – 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet werden. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich weitergehend das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.).

Die folgende Tabelle zeigt die Einstufung in Lärmpegelbereiche:

	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen			
	Raumarten			
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
		in dB(A)	erf. R´w, res des Außenbauteils in dB	
	I	≤ 55	30	-
	II	56 - 60	30	30
	III	**61 - 65**	**35**	**30**
	IV	**66 - 70**	**40**	**35**
	V	**71 - 75**	**45**	**40**
	VI	76 - 80	50	45
	VII	> 80	**	50
** soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist*				

Durch die getroffenen Festsetzungen werden eine ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II wird verzichtet, da diese bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung sind und selbst der Lärmpegelbereich III bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen bedingt, da diese bereits in den Auflagen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) an Neubauten entspricht und diese standardmäßig ausgeführt werden müssen.

5.6.2 Vorsorglicher Immissionsschutz

Als vorsorglicher Immissionsschutz wird entlang der Zufahrt zu den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich und entlang der südlichen und westlichen Grenze der Stellplätze eine Schutzwand von mind. 1,80 m Höhe festgesetzt. Teilweise sind in diesen Abschnitten bereits Mauern vorhanden.

5.7 Baugestalterische Festsetzungen (§ 86 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, werden zusätzlich Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Aufgrund des zu erwartenden Gebäudevolumens werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, um eine angepasste Gestaltung der Dachlandschaft zu erreichen.

Glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Metallverkleidungen, sind als Verkleidungen der Fassaden unzulässig, da sie für das vorhandene Umfeld untypisch sind und somit eine störende Wirkung ausüben würden.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Zur Einbindung des Vorhabens und als Vorsorgemaßnahme für den Artenschutz werden Bepflanzungsmaßnahmen aus heimischen Gehölzen für die verbleibenden neu zu pflanzenden Grünflächen festgesetzt. Insgesamt sind in dem Gebiet mindestens fünf standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Stellplatzbereich sind davon zwei in der Planzeichnung festgesetzt.

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büro Lomb werden nachstehend aufgeführte artenschutzrechtlich bedingte Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Bauzeitregelung der Rodung
Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsgebietes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Sie dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

Bauzeitregelung der Abrissarbeiten
Um sicherzugehen, dass keine Fledermäuse von dem Vorhaben betroffen sind, ist der Abbruch der Gebäude nur in der Zeit vom 01.März bis zum 31. Oktober zulässig. Sollte aus zwingenden Gründen der Abbruch in dem verbleibenden Zeitraum erfolgen, ist eine baubiologische Begleitung durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten zu gewährleisten.
Für den Quartiersverlust sind an den neuen Gebäuden insgesamt drei Fledermauskästen, z.B. der Marke Schwegler "Fledermaus-Ganzjahres- Fassadenquartier 1 WQ (D.B.P.) entsprechend dem Herstellerhinweisen anzubringen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 können damit ausgeschlossen werden.

6.0 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen in der Königstraße grundsätzlich gewährleistet.

Die bereits baulich genutzte und neu geplante Fläche des Bebauungsgebietes an der Königstraße ist in der Entwässerungsplanung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bornheim berücksichtigt.

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Königstraße erfolgen. Hierbei kann die Grundstücksanschlussleitung des wegfallenden Bestandsgebäudes weitergenutzt oder muss bei Neuanschluss verdämmt werden.
Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an.

Nach der Generalentwässerungsplanung kann die Entwässerung des Niederschlagswassers wie vorhanden über die Mischwasserkanalisation in der Königstraße erfolgen.
Verantwortlich für die Abwasserentsorgung ist das Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim.

Eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.0 Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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

Bei Bebauungsplanverfahren besteht die gesetzliche Verpflichtung der Prüfung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Plangebiet wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn (12.2015). Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des Messtischblatt Nr. 5207 „Bornheim“ wurde überprüft. Es wurden zudem drei Ortstermine durchgeführt. Sie dienten dem Nachweis der tatsächlich im Plangebiet vorkommenden Arten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass Verbotstatbestände eintreten könnten.
Obwohl bei den Ortsterminen (Abendterminen) keine Fledermäuse nachgewiesen werden konnten, geht die Gutachterin davon aus, dass es eine Quartiernutzung der Spalten als Übertagungs- oder Hangplatz durch Zwergfledermäuse wahrscheinlich ist.

Daher sollte der Abbruch der Gebäude nur in der Zeit vom 1. März ist zum 31. Oktober eines jeden Jahres stattfinden. Sollte aus zwingenden Gründen der Abbruch in dem verbleibenden Zeitraum erfolgen, ist eine baubiologische Begleitung durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten zu gewährleisten.
Für diesen Quartiersverlust sind an den neuen Gebäuden insgesamt drei Fledermauskästen, z.B. der Marke Schwegler "Fledermaus-Ganzjahres- Fassadenquartier 1 WQ (D.B.P.) entsprechend dem Herstellerhinweisen anzubringen.

Die Auswertung der LANUV-Liste hinsichtlich der Vogelarten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet keine Bedeutung für diese Arten besitzt. Die vorhandene Biotopstruktur erfüllt die Lebensraumansprüche der Arten nicht. Eine Bedeutung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist nicht gegeben, zumal die Vögel auf die nahe gelegenen Garten- sowie Grünflächen ausweichen können.

Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten (sogenannte Allerweltsarten) sind als europäische Vogelarten geschützt. Um einen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG auszuschließen ist bei der Baufeldräumung bzw. Bauvorbereitung und Durchführung darauf zu achten, dass Störungen der ansässigen Arten nicht vorkommen.
Um dies zu verhindern, wird die Baufeldräumung und Bauvorbereitung für das Gartenareal eingeschränkt. Sie kann nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden.

Der Verlust des potentiellen Lebensraums wird dadurch ausgeglichen, dass die neu entstehenden Grünflächen ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu bestücken sind.

Insgesamt betrachtet ist eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage möglich. Unter

Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

7.2 Schutzgut Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet und ist bereits baulich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Bauleitplanung (Nutzungsänderung) wird nicht gesehen.

7.3 Schutzgut Boden

Die Fläche ist bereits bebaut. Der Bodenversiegelung kann durch die Bauleitplanung (Nutzungsänderung) geringfügig erhöht werden. 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 (Immissionsschutz)

In einer gutachterlichen Betrachtung zum Schallimmissionsschutz (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin) wurde die Geräuschsituation **außerhalb des Plangebietes** auf die Schutzbedürftigkeit des geplanten Pflegewohnheimes sowie die Geräuschsituation, die **innerhalb des Plangebietes** durch den Betrieb des Seniorenwohnheimes entsteht auf die angrenzende Wohnbebauung nach TA Lärm untersucht und prognostiziert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt in der 4. Änderung für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Für die Bereiche östlich und westlich ist ebenfalls eine Mischfläche dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Schutzansprüche wurden im Gutachten zugrunde gelegt.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel durch den Betrieb des gegenüberliegenden Discountmarktes mit angeschlossenem Backshop mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass diese an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. am Tage um mindestens 5 dB sowie zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) um mindestens 11 dB unterschritten werden.

Durch den Betrieb des Pflegewohnheims zeigt der Vergleich mit den Immissionsrichtwerten, dass auch diese an allen Immissionsorten und Beurteilungszeiträumen eingehalten bzw. am Tage an Werktagen um mindestens 8 dB, an Sonn- und Feiertagen um mindestens 11 dB unterschritten werden. Dies gilt insbesondere für die Parkflächen im rückwärtigen Bereich, die bei einer üblichen Tagesnutzung die Immissionsschutzanforderung einhält.

Durch den An- und Abfahrverkehr des geplanten Vorhabens (ca. 80 Kfz-Bewegungen tagsüber) auf öffentlichen Verkehrsflächen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sowie von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) in Dorf- und Mischgebieten weder erstmals oder weitergehend überschritten.
Die Geräusche des betriebsbezogenen An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Königstraße) sind somit nicht beurteilungsrelevant.

Die Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung des **Straßenverkehrs** der Königstraße auf das Untersuchungsgebiet haben ergeben, dass die Orientierungswerte für Mischgebietes teils deutlich überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form der Festsetzung von Lärmpegelbereichen getroffen.

Als vorsorglicher Immissionsschutz, gegenüber der westlich angrenzenden Nachbarbebauung, wird entlang der Zufahrt zu den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Gebietes und südlich sowie westlich der Stellplätze eine Schutzwand von 1,80 m Höhe festgesetzt.

7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Gegenüber des Plangebietes befindet sich das ehemalige Bürgermeisterhaus in der Königsstraße 31, ein eingetragenes Baudenkmal (D-028). Die Untere Denkmalbehörde ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrenes im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 9 DSchG NRW zu beteiligen.

7.8 Erneuerbare Energien

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

7.9 Störfallvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

7.10 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 18 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtungen eines Pflegewohnheimes an der Königstraße geschaffen werden.

Das Plangebiet ist heute bereits baulich genutzt und aufgrund der Lage im Hauptversorgungsbereich von Bornheim durch eine entsprechend hohe Nutzungsintensität durch Einzelhandel, Wohnen und Verkehr geprägt.

Eine sachgerechte Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange aufgrund des Erkenntnisstandes aus der Begutachtung sowie der Datenlage war möglich. Unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaft, Boden, Wasser und Kulturgüter durch die Bauleitplanung sind nicht zu erwarten.
Die Belange des Immissionsschutzes, hier: Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm wurden in die Planung eingestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Hinweise durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.0 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Fachgutachten

8.1 Nachrichtliche Übernahme

In den textlichen Festsetzungen wird auf das Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld und dessen Schutzbestimmungen hingewiesen.

8.2 Hinweise

In die textlichen Festsetzungen werden Hinweise aufgenommen zu den Themen:

- Archäologische Funde
- Denkmalschutz
- Kampfmittel
- Bodenschutz und Altlasten
- Tierschutz
- Leitungsschutz
- Kriminalprävention
- Überflutungsschutz

8.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung des Seniorenwohnheimes Beethovenstift im Rahmen des Bebauungsplans Bo 18 der Stadt Bornheim durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin vom 08.07.2016 (die im Gutachten genannte DIN 4109 ist im Rathaus, Fachbereich 7 zu den üblichen Sprechzeiten einzusehen)
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Bebauungsplan Bo 18 in der Ortschaft Bornheim durch das Büro Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn vom 05.12.2015

Aufgestellt:

Bornheim, 07. Juli 2016