

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) 3. Änderung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage des Plangebietes

Das rd. 270 m² große Plangebiet (Flurstück 620, Flur 15) liegt im Süden der bebauten Ortschaft Rösberg.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße aus nach Nordosten führt und ist derzeit eine unbebaute Gartenfläche mit Zierrasen.

Südwestlich und nordöstlich grenzt das Plangebiet an bereits bebaute Wohnbaugrundstücke. Südöstlich angrenzend befindet sich direkt angrenzend ein noch unbebautes Grundstück.

Die Lage ist aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

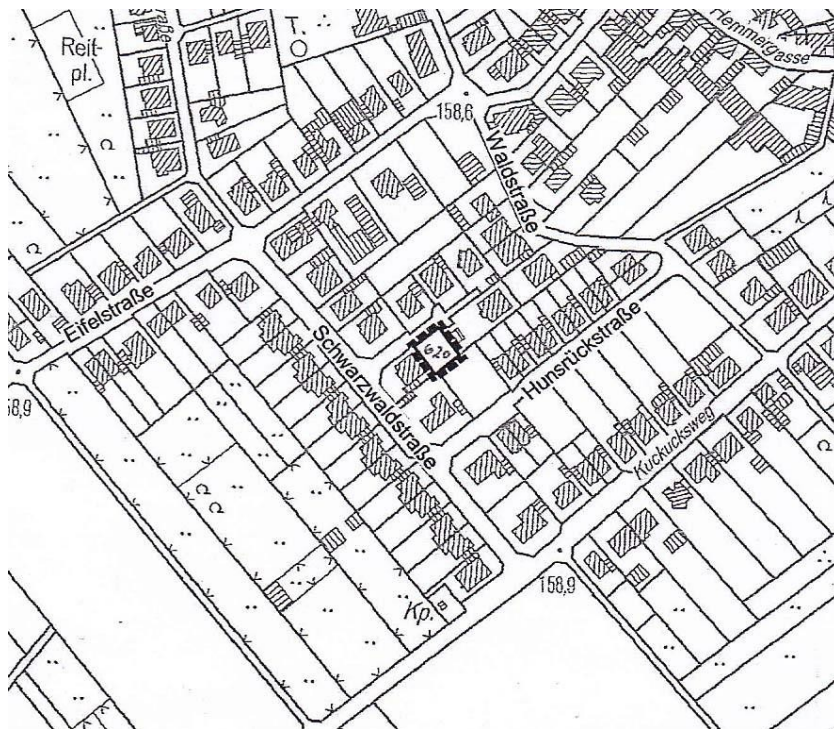


Abb. 1 Lage des Plangebietes

2. Planungsanlass

Der Eigentümer des Flurstücks 285, Flur 15 (Schwarzwaldstraße 55) hat die Teilung seines Grundstück vorgenommen. Für das abgeteilte Grundstück (Flurstück 620) ist der Eigentümer mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten den bestehenden Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für das neu geschaffene Flurstück 620 so zu ändern, dass dort ein Wohngebäude errichtet werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes gewährleisten zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und das Plangebiet mit einer Größe von rd. 270 m² weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegen.

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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem FNP entwickelt.

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

Der seit dem 11.07.1969 rechtverbindliche Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) enthält für das Plangebiet derzeit nur die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, hier Reines Wohngebiet (WR), ohne weitere Festsetzung wie überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl u.a..

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für die unmittelbar umgebenden Bereiche sind:

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, maximal ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5, Satteldächer oder auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 30 Grad und die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung).

Grundlage des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) sind:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)

4. Städtebauliche Situation

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für diesen Bereich war seinerzeit, aufgrund der an die freie Landschaft angrenzenden Ortsrandlage, eine aufgelockerte Anordnung von Einfamilienhäusern.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes im Nordwesten, Nordosten und Südwesten ist durch eingeschossige Wohngebäude mit Sattel- und Krüppelwalmdächern in offener Bauweise geprägt. An der nordöstlichen Grenze befindet sich eine Doppelgarage unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Die mit einem freistehenden Einzelhaus bebauten Grundstücksgrößen im nahen Umfeld liegen zwischen 400 m² und 740 m².

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann über den von der Schwarzwaldstraße nach Nordosten abgehenden öffentlichen Erschließungsstich erfolgen. Die Straße wurde als Baustraße hergestellt. Der Endausbau ist noch erforderlich.

Die Müllabfuhr kann weiter wie in bisheriger Form erfolgen. Die Erschließung ist somit ebenso wie die vorhandene Ver- und Entsorgung gesichert.

5. Städtebauliches Konzept

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll ein Reines Wohngebiet (WR) mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt werden. Da jedoch die alleinige Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung baulicher Anlagen nicht wirkungsvoll steuern kann, wird für das Änderungsgebiet eine Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe getroffen. Damit soll ein harmonisches Einfügen in die Höhenentwicklung der umgebenden Wohngebäude erreicht werden.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt keine Ausschöpfung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauGB. Die geringe Flächengröße des Grundstücks berücksichtigend wird die GRZ auf 0,35 begrenzt wobei gleichzeitig jedoch eine Erhöhung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) ermöglicht werden soll. Somit könnte eine GRZ von maximal 0,53 erreicht werden. Rund 50% der Grundstücksflächen blieben damit unbebaut.

Das Baufenster wird so festgesetzt, dass ein Gartenbereich mit mind. 5 m Tiefe verbleibt.

Im Plangebiet ist ausschließlich ein freistehendes Einzelhaus vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit begrenzt. Dies resultiert, wie bereits beschrieben, aus der geringen Grundstücksgröße und der nicht vertretbaren Erhöhung des mit weiteren Wohneinheiten verbundenen Nachweises des ruhenden Verkehrs.

Für die zulässige Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, dabei kann der zweite Stellplatz in der Garagenzufahrt liegen.

Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten weiterhin, bis auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Ausnahmen (Überschreitung der Baugrenze durch Garagen).

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren naturschutzrechtliche Eingriffe als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gewertet werden. Die Regelung verweist ausdrücklich auf § 1a (3) Satz 5 BauGB.

Ein Ausgleich ist also trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf Sicherheit, Gesundheit und Belichtung für die umliegenden Grundstücke ist hierdurch nicht erkennbar, d.h. es entstehen durch dieses Vorhaben keine städtebaulichen Missstände im Hinblick auf die Belange der angrenzenden Nachbarschaft.

Die mit der zusätzlichen Bebauung in diesem Bereich verbundene Einsichtnahme in benachbarte Grundstücke wird nicht verkannt. Durch die vorhandenen Bebauungen sind bereits heute Einsichtnahmen in Nachbargrundstücke möglich.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim hat einer Bebauung auf dem Grundstück zugestimmt, obwohl die Grundstücksgröße mit ca. 270 m² unterhalb der von der Stadt in ihren "Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung" genannten mindestens 400 m² Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser liegt.

7.2 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) in der bebauten Ortschaft sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tier und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Gleichwohl werden aber die Belange des Artenschutzes nicht verkannt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle der Umsetzung des Vorhabens geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen.

Eine im März durchgeführte Artenschutzprüfung (ASP) kommt zum Ergebnis, dass auf Grund der vorhandenen Biotopausstattung Vorkommen der im Messtischblatt 5207 (Bornheim) aufgelisteten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden können. Eine vertiefende Art-für-Art Untersuchung der Stufe II entfällt daher.

Mensch

Den Menschen betrifft eine Planung indirekt, indem die Planung die anderen für den Menschen wichtigen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser modifiziert oder gar zerstört. Daraus und durch Wechselwirkungen der Schutzgüter können sich für den Menschen geringfügige Veränderungen ergeben.

Unmittelbare Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, den die Planung von einer Wohneinheit induziert, sind nicht zu erwarten. Auf eine Untersuchung des Verkehrsaufkommens wird daher verzichtet.

Boden

Das Plangebiet ist eine unbebaute Gartenfläche. Durch die beabsichtigte Bebauung kommt es zu einer Teilversiegelung des Bodens, die aber – das gesamte Wohngebiet im Bereich der Schwarzwaldstraße betrachtend – zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führt.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Klima und Luft

Mit Realisierung des Vorhabens sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Landschaft

Da die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft liegen und eine am Bestand angepasste Höhe baulicher Anlagen geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden. Erhaltenswerte Bauten und sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar.

11. Mai 2017