



Stadt Bornheim

Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg)

3. Änderung

Begründung

INHALT

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis**
- 3. Verfahrenswahl und -ablauf**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Erschließung
- 6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze
 - 6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.6 Höhenlage
 - 6.7 Baugestalterische Festsetzungen
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
- 8. Altlasten**
- 9. Immissionen und Emissionen**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 270 m² große Plangebiet (Flurstück 620, Flur 15) liegt im Süden der bebauten Ortschaft Rösberg, unmittelbar südwestlich einer Stichstraße, die von der Schwarzwaldstraße aus nach Nordosten führt.

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

Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

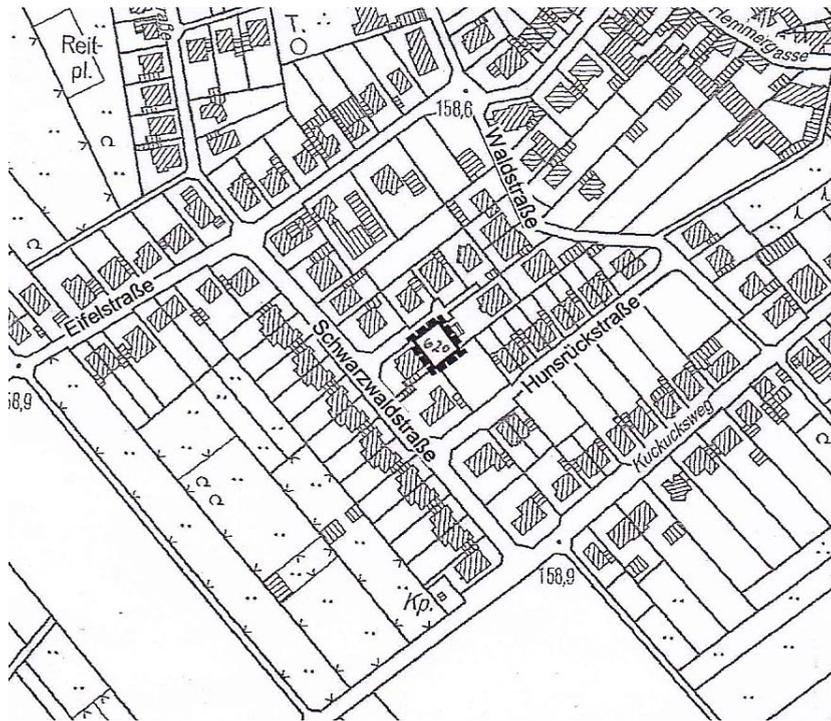


Abb. 1 Lage des Plangebietes

2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

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 Einfamilienwohnhaus errichtet werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des beabsichtigten 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 (Ortsteil Rösberg) erforderlich.

Die angestrebte Bebauung im Plangebiet soll im Wesentlichen im Sinne des bestehenden Planungsrechts mit notwendigen Ergänzungen, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen, sichergestellt werden.

3. Verfahrenswahl und -ablauf

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nachverfügbar sind nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB (zusammenfassende Erklärung) wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Die Inhalte der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) erfüllen die Kriterien des § 13 a BauGB:

- Bei der Gesamtkonzeption geht es um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne des § 1 (6) Nr. 4 sowie § 1a (2) BauGB (Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile).
- Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 135 m² weit unterhalb der im Baugesetzbuch genannten Grenze von 20.000 m² des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
- Die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planaufstellung nicht berührt.
- Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und die in Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit "X" gekennzeichnet sind.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Die auf Grund der Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind; dies beinhaltet auch eine artenschutzrechtliche Überprüfung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB) dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

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

entwickelt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 2, Bornheim.

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum und ist aktuell eine unbebaute Gartenfläche mit Zierrasen. Das Gelände ist eine ebene Fläche.

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.

Verkehrliche Situation / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann über den von der Schwarzwaldstraße nach Nordosten abgehenden öffentlichen Erschließungsstich erfolgen.

Die Müllabfuhr kann weiter wie in bisheriger Form erfolgen.

Die Erschließung ist somit ebenso wie die vorhandene Ver- und Entsorgung gesichert.

Bestehendes Planungsrecht

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..

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

- 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)

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 wesentlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) für den Änderungsbereich und die umgebenden Bereiche sind:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- maximal ein Vollgeschoss,
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4,
- Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,5,
- Satteldächer (oder ausnahmsweise auch Walmdächer), mit einer Dachneigung von 28 bis 30 Grad bzw. im nördlichen und östlichen anschließenden Bereich mit einer Dachneigung von 35 bis 38 Grad,
- die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung).

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept nimmt die Umgebungsbebauung auf und führt diese im Plangebiet fort. Im Sinne des umgebenden Gebietscharakters und den Festsetzungen des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) wird auch für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

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

5.2 Erschließung

Die Anbindung des hinzukommenden Baugrundstücks erfolgt über den von der Schwarzwaldstraße aus abgehenden Erschließungsstich.

6. Erläuterung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die bestehenden und nicht geänderten oder gestrichenen Festsetzungen des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) gelten weiterhin fort.

Geändert wurden folgende Festsetzungen:

- Dachneigung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise
- Kniestöcke bzw. Drepel
- Dachaufbauten

Ergänzt wurden die Höhenlage, die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden sowie eine Festsetzung zu Stellplätzen, Carports und Garagen.

Gestrichen wurde die im Textteil aufgeführte Ausnahme zur Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen durch Garagen.

Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Bebauungsplans Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) liegen zugrunde:

- Anstelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 7 gültig war, nunmehr für die Inhalte des Bebauungsplans und seiner textlichen Festsetzungen die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Anstelle des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.1960 (BGBl. I S. 341) nunmehr das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Die Art der baulichen Nutzung, hier Reines Wohngebiet (WR), bleibt im Änderungsgebiet unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) festgesetzt, bestehen.

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

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, hier maximal ein Vollgeschoss, bleibt im Änderungsgebiet unverändert, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) festgesetzt, bestehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird abweichend von der bisherigen Festsetzung im BP Sechtem Nr. 7 und unter Berücksichtigung der aktuellen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 neu festgesetzt.

Es erfolgt hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) jedoch keine Ausschöpfung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauGB, sondern die geringe Flächengröße des Grundstücks berücksichtigend wird die GRZ auf 0,35 begrenzt.

Eine Erhöhung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um max. 50 % wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine GRZ von maximal 0,525 erreicht werden kann.

Anmerkung:

Bei Anwendung der dem Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 zugrunde liegenden Baunutzungsverordnung von 26.11.1968 ergäbe sich auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, da hier bei der Ermittlung der GRZ die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen) unberücksichtigt blieben und somit gesondert hinzuzurechnen wären.

Eine erhöhte Ausnutzung findet somit trotz Änderung der GRZ auf 0,35 nicht statt. Rund 50% der Grundstücksflächen bleiben aber unversiegelt.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, zumal für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (3) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend sind.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung hinsichtlich der Bauweise "offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig" wird in Anbetracht der geringen Grundstücksgröße auf "offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig" geändert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Sie ist so festgesetzt, dass ein hinterer, unbebauter Gartenbereich mit mindestens 5 m Tiefe verbleibt.

6.4 Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Ermöglichung von Garagen bzw. Carports und Stellplätzen seitlich neben dem Gebäude, wurde eine entsprechende Festsetzung ergänzt. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten. Dies ermöglicht einen zweiten Stellplatz vor der Garage und dient der Verkehrssicherheit.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt festgesetzt. Dies berücksichtigt die Größe des Baugrundstücks und soll in diesem Zusammenhang eine Verdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich verhindern und gleichzeitig eine damit verbundene, höhere Verkehrsbelastung zu vermeiden.

6.6 Höhenlage (Sockelhöhe) (§ 9 (3) BauGB)

Im Hinblick auf nicht auszuschließende Starkregenereignisse und den damit im Zusammenhang zu sehenden, vorbeugenden Überflutungsschutz wurden Festsetzungen zur Mindesthöhe von Sockeln (Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Höhenlage von bestimmten Gebäudeöffnungen getroffen.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) i.V.m. § 86 BauO NRW)

Zu den im Textteil zum Bebauungsplan Sechtem Nr. 7 enthaltenden Festsetzungen zu Dachneigung, Dachaufbauten und Kniestöcken erfolgten hierzu neue Festsetzungen gemäß § 9 (4) i.V.m. § 86 BauO NRW als "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen".

Dies berücksichtigt u.a. die im nahen Umfeld des Plangebiets vorhandenen Drempe- bzw. Kniestockhöhen, Dachaufbauten und Dachneigungen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Sechtem Nr. 7 (Ortsteil Rösberg) sind weder negative städtebauliche Auswirkungen noch wesentliche nachteilige 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 nicht erkennbar, d.h. es entstehen durch dieses beabsichtigte 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 Rat der Stadt Bornheim hat einer Bebauung auf dem Grundstück zugestimmt, obwohl die Grundstücksgröße mit ca. 270 m² unterhalb des von der Stadt in ihren "Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung" genannten Wertes für die 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 § 13 a 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 2017 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.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

Wechselwirkungen

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

8. Altlasten

Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden auch hier nicht vermutet.

9. Immissionen und Emissionen

Immissionskonflikte in Folge der Planänderung sind nicht zu erwarten.

10. Bodenordnung

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

11. Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten werden durch den Grundstückseigentümer übernommen.

30. Januar 2018