Stadt Bornheim

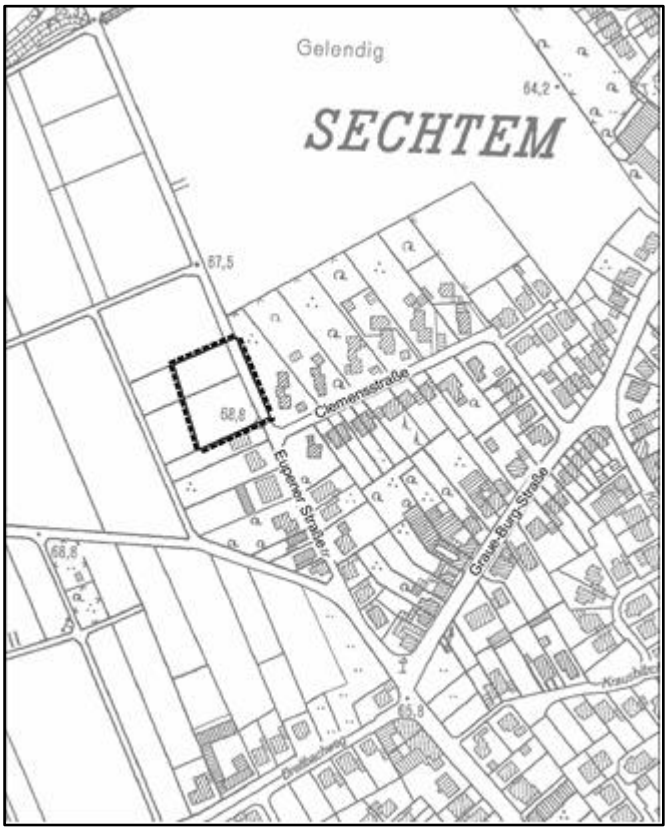
Bebauungsplan Se 25

in der Ortschaft Sechtem

Verfahren gemäß § 13b i. V. m § 13a BauGB

Begründung zur Offenlage

gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Stand 23.08.2019



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis:

1.	**Ausgangssituation**	**4**
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Anlass der Planaufstellung	4
1.3	Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage	4
2.	**Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne**	**5**
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
2.4	Landschaftsplan	5
2.5	Denkmalpflege	5
3.	Bestand	5
2.6	Städtebauliche Situation	5
2.7	Immissionsschutz	6
2.8	Verkehr	6
2.9	Infrastrukturelle Versorgung	6
3.	**Ziel und Zweck der Planung**	**6**
3.1	Städtebauliche Ziele	6
3.2	Städtebauliches Konzept	7
4.	**Bodenschutz**	**7**
5.	**Planinhalt und Festsetzungen**	**8**
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	10
5.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	10
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung	10
5.7	Grünflächen	11
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
	(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)	11
5.9	Gestalterische Festsetzungen	11
6.	**Hinweise**	**13**
7.	**Umsetzung des Bebauungsplanes**	**13**
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	13
7.2	Erschließung	13
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	13
7.4	Wirtschaftlichkeit	13
8.	**Umweltbelange**	**14**
Tiere und Pflanzen - Artenschutz		14

Boden und Fläche 15
Wasser 15
Klima und Luft 15
Landschaft und Landschaftsbild 15
Mensch 16
Kultur- und sonstige Sachgüter 16
Wechselwirkungen 16
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser 16
9. Fachgutachten 16
10. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft 16
11. Städtebauliche Kennwerte 17

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Se 25 liegt am westlichen Ortsrand von Sechtem an der Eupener Straße. Die genaue Lage kann der Übersichtskarte entnommen werden. Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2.900 m².

Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke liegen in der seit dem Jahr 1976 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sechtem.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Entsprechend ist ein nicht privilegiertes Bauvorhaben dort zurzeit nicht genehmigungsfähig. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben Bauinteresse bekundet und die Schaffung von Planungsrecht beantragt.

Seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 15.06.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, um den weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet Bornheim gerecht zu werden. 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. Ferner ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Im Rheinland besteht aktuell wie auch in vielen anderen Teilen Deutschlands eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das derzeitige Wohnungsangebot deckt diese Nachfrage jedoch nicht ausreichend ab. Durch die aktuellen Wanderungsgewinne in der Region wird sich dieser Trend in den nächsten Jahren vermutlich fortsetzen bzw. weiter verstärken. Dies gilt auch für die Stadt Bornheim. Der zunehmenden Wohnungsknappheit kann entgegengewirkt werden, indem neuer Wohnraum geschaffen wird.

1.3 Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Se 25 wird auf Grundlage der Rechtsvorschriften des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Gemäß § 13b können Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, bis zum 31.12.2019 nach den Verfahrensvorschriften des § 13a aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB sind hier, wie nachfolgend dargelegt wird, gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von weniger als 10.000 m². Zudem schließt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Ortslage Sechtem und deren Bebauungszusammenhang an.

Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne des § 13b BauGB. Sonstige Nutzungen werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, als das deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG

oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB, die gemäß § 13b BauGB analog anzuwenden sind. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind demnach erfüllt.

2. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplan

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.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar. Die geplante Baulandentwicklung erfolgt somit auf Grundlage des FNP und ist demnach aus diesem entwickelt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für die Fläche des Bebauungsplans besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Bebaubarkeit ist zum gegebenen Zeitpunkt ausschließlich für privilegierte Vorhaben nach den Vorgaben des § 35 BauGB möglich.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises. Dieser enthält für einen Teilbereich des Planungsgebietes das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

2.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen keine Baudenkmale vor. Informationen zu Bodendenkmalen liegen nicht vor.

3. Bestand

2.6 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Bebauungsplanes Se 25 schließen unmittelbar an den nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Sechtem an. Sie sind zurzeit nicht bebaut und werden als Privatgarten bzw. intensiv ackerbaulich genutzt. Unmittelbar östlich und südlich anschließend ist eine aufgelockerte überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bebauung gegeben. Diese besteht überwiegend aus maximal eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher eine Einbeziehung in die bestehende Ortslage Sechtem und somit eine geringfügige Arrondierung der Ortschaft erfolgen.

2.7 Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes wird ausschließlich durch kleinteilige Wohnbebauung, dörfliche Strukturen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Wirkfaktoren, die eine offenkundige Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Belange erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

2.8 Verkehr

Die Eupener Straße ist im Bereich des Bebauungsplanes ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Ein Ausbau der Eupener Straße durch die Stadt Bornheim ist zzt. nicht vorgesehen. Die Erschließung ist unter den Gegebenheiten des Bestands nicht gesichert. Um die Erschließung der neuen Wohnbauflächen sicherzustellen, erfolgt der Teilausbau der Eupener Straße innerhalb des Plangebietes durch die Grundstückseigentümer. Über den notwendigen Teilausbau der Eupener Straße wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Vorhabenträgern geschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Teil der Eupener Straße in Richtung des Zentrums der Ortschaft Sechtem. Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 190, über die in nord- bzw. nördöstlicher Richtung die Stadt Wesseling und die Oberzentren Köln und Bonn erreichbar sind. In westlicher und südlicher Richtung sind über die K 33 und die L 183 zudem weitere Ortschaften der Stadt Bornheim erreichbar.

Das Plangebiet ist zudem über den Bahnhof Sechtem an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Dieser dient als Haltepunkt für die Regionalbahnlinien RB 26 und RB 48 in Richtung der Städte Bonn und Köln. Ferner befindet sich die Bushaltestelle „Eupener Straße“ in fußläufiger Entfernung. Erreichbar sind über die dort verkehrende Buslinie die Ortschaften Merten, Waldorf, Bornheim und Hersel.

2.9 Infrastrukturelle Versorgung

Im Zentrum der Ortschaft Sechtem befinden sich diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Zudem befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortschaft in einer Entfernung von 1,4 Kilometer ein Lebensmittelvollsortimenter.

Die gesundheitliche Versorgung durch Arztpraxen diverser Fachrichtungen ist gegeben.

Die soziale Infrastruktur ist mit der in Sechtem existenten Grundschule und den Kindertageseinrichtungen vorhanden. Ergänzt wird die soziale Infrastruktur durch die katholische Kirchengemeinde Sechtem und das evangelische Gemeindezentrum.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Se 25 liegt am westlichen Ortsrand von Sechtem an der Eupener Straße. Die gesamte Größe der Flurstücke beträgt ca. 2.900 m².

Die im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke liegen in der seit dem Jahr 1976 rechtskräftigen Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sechtem.

Durch den Bebauungsplan soll daher die bestehende Ortschaft durch eine Wohnbaufläche erweitert werden. Ziel ist eine behutsame Ergänzung der bestehenden Ortschaft im Sinne einer städtebaulichen Arrondierung des Siedlungsrandes.

3.2 Städtebauliches Konzept

Auf den zwei Grundstücken im Plangebiet sind Einfamilienhäuser oder bei entsprechender Teilung der Grundstücke Doppelhaushälften vorgesehen. Aufgrund der Ortsrandlage ist jeweils ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dach geplant, die Anzahl der Wohneinheiten wird noch definiert. Je Gebäude sind jedoch maximal zwei Wohneinheiten möglich.

Für jede realisierte Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, dabei kann der zweite Stellplatz in der Garageneinfahrt liegen.

Um den neu entstehenden Ortsrand optisch zu erfassen, sind umfangreiche Grünstrukturen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese dienen dazu, den neuen Ortsrand zu begrünen und diesen abschließend zu definieren.

Es ist bereits über die bestehende Eupener Straße an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Obgleich der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Teil der Eupener Straße zurzeit lediglich als asphaltierter Wirtschaftsweg vorhanden ist, sind zur Umsetzung der Planung zusätzlich nur geringfügige weiteren Flächen für die Erschließung zu versiegeln, um einen Gehweg und eine Wendemöglichkeit für PKW errichten zu können.

4. Bodenschutz

Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten. Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff jedoch gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im gesamten Stadtgebiet von Bornheim besteht ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum. Daraus resultiert ein anhaltend hoher Nachfragedruck seitens einer Nutzung von potenziell verfügbaren Flächen zu Wohnbauzwecken.

In einer *Regionalen Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis* (Empirica 11/2016) wird dargelegt, dass dieser weiterhin wächst. Die zukünftige Wohnungsnachfrage verstärkt sich vor allem durch den zunehmenden Überschwappeffekt aus Bonn und Köln und hat massive Auswirkungen auf die Mietniveau und die Kaufpreise.

Die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Arrondierung einer bestehenden Ortschaft entspricht vom Grundsatz her der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Se 25 befindet sich zwar zurzeit rechtlich im planerischen Außenbereich, grenzt jedoch zweiseitig an bestehende mit Wohngebäuden bebaute Flächen. Hierdurch ist der Erschließungsaufwand des Plangebietes gegenüber einer Neuerschließung im unbeplanten Bereich geringer, da ein bestehender Wirtschaftsweg lediglich ausgebaut werden muss. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird somit reduziert.

Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Die städtebauliche Notwendigkeit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauzwecken ist damit nachgewiesen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, sind insbesondere die Festsetzungen bezüglich

- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes dar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Reines Wohngebiet (WR) zeichnerisch festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Stadt Bornheim Rechnung getragen, neue Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Zudem entspricht die Ausweisung als Reines Wohngebiet der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen räumlichen Struktur und folgt somit dem städtebaulichen Ziel, die bestehende Ortslage lediglich schonend weiterzuentwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 2 (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebiets dienen) nicht zulässig. Dies ist begründet durch eine lediglich auf die Schaffung weniger Wohneinheiten hin orientierte städtebauliche Planung. Zudem dient dies der Vermeidung zusätzlicher Verkehre im Plangebiet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Begründet wird dies ebenso mit der ausschließlich auf die Nutzung Wohnen hin orientierten städtebaulichen Konzeption, der Vermeidung nicht gebietskonformer Verkehre sowie dem Schutz der Anwohner vor Lärmemissionen. Zudem sind in der Ortschaft Sechtem diverse Möglichkeiten der genannten Nutzungskategorien vorhanden, so dass weitere Angebote auf der größentechnisch deutlich untergeordneten Fläche des Bebauungsplanes nicht geboten sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Grundflächenzahl

Innerhalb des Baugebietes wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt. Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen geringen Baudichten und insbesondere der Lage des Grundstücks am Randbereich der bisherigen Siedlungsflächen wird die zulässige Ausnutzung des Grundstücks demnach mit einer GRZ von 0,3 beschränkt. Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2

BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Terrassen) bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Geschossigkeit

Um die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu konkretisieren, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Für das im Bebauungsplan festgesetzte Reine Wohngebiet erfolgt demnach die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss. Ziel ist die Steuerung der beabsichtigten Höherentwicklung der Bebauung und damit eine Anpassung an die bereits im Umfeld des Plangebietes bestehende Bebauungsstruktur.

Höhe baulicher Anlagen

Für die in dem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Gebäudetypen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO folgende maximale Höhen festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	1
Gebäude mit Satteldach/ Pultdach	TH 4,00 m FH 8,50 m
Gebäude mit Pultdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	TH 4,00 m für Vollgeschosse FH 8,50

Im Reinen Wohngebiet sind die maximalen Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß in NHN festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen dienen der Steuerung der maximalen Höherentwicklung der baulichen Anlagen und werden in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Dies dient der Wahrung einer städtebaulich ansprechenden Gestalt und verhindert im Sinne einer Anpassung der neuen Bebauung an den Bestand zusätzlich eine überbordende Massivität der Gebäudefront.

Die Unterkante von Öffnungen in Gebäuden und die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster) müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 über der Höhe der Achse der erschlossenen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Mindestens jedoch 0,20 m über dem natürlichen Gelände an seinen Gebäudeecken, um die Erdgeschosse bei eventuell auftretenden Starkregenereignissen zu schützen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich des Plangebietes wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, damit eine unangemessene Verdichtung ausgeschlossen werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Um die Bauherrn bei der Bauausführung nicht übermäßig zu beschränken, dürfen die Baugrenzen durch Balkone und Hauseingangsüberdachungen an maximal 2 Seiten um bis zu 1,50 m überschritten werden, durch eine Außentreppe an maximal 1 Seite um bis zu 2,00 m. Die rückwärtige Baugrenze darf durch Terrassen bis zu max. 3,00 m überschritten werden.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WA), in dem ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung trägt zu einer Begrenzung bzw. Anpassung an die Siedlungsdichte des Umfeldes bei. Zudem erfolgt die Unterbindung zusätzlicher nicht gebietskonformer Verkehrsmengen.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf jedoch je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Dies dient der Wahrung eines optisch angenehmen Erscheinungsbildes der neuen Wohnbebauung sowie der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes. Durch die Zulassung von Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bleibt jedoch eine zweckdienliche Nutzung gewahrt.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Eupener Straße ist im Bereich des Bebauungsplanes zu Zeiten der Planaufstellung ein asphaltierter Wirtschaftsweg, ein Ausbau der Eupener Straße durch die Stadt Bornheim ist nicht vorgesehen. Um die Erschließung der neuen Wohnbauflächen sicherzustellen, erfolgt der Ausbau der Eupener Straße innerhalb des Plangebietes durch die Grundstückseigentümer. Hierfür muss eine Grundstücksbreite von 7,55 m zur Verfügung stehen. Die vorhandene Wegeparzelle ist allerdings mit 6,00 m Breite zu schmal. Es wird daher im Erweiterungsbereich im Abstand von 1,55 m zur Straßenparzellengrenze eine neue Straßenbegrenzungslinie festgelegt, um dem Flächenbedarf für den erforderlichen Ausbau Rechnung zu tragen.

Da künftig nur wenige Anlieger an dem Straßenabschnitt liegen, können hier die Standardmaße der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) unterschritten werden. Für den Gehweg kann daher eine Reduzierung auf eine Breite von 1,50 m erfolgen. Der Ausbau des Gehweges wird bis auf Höhe der Clemensstraße vorgenommen. Hier kann ein Anschluss an eine gesicherte Fußwegeverbindung hergestellt werden. Am zukünftigen Ausbauende der Eupener Straße wird zudem

als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für PKW hergestellt. Da das Wenden eines Müllfahrzeuges nicht möglich ist, erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer Müllsammelstelle in Höhe der Clemensstraße.

Die Erschließung ist erst gesichert, wenn die Erweiterung der Eupener Straße im Vorhabenbereich erfolgt ist. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag über die Erschließung zwischen den Eigentümern und der Stadt abgeschlossen.

5.7 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15)

Zur Ortsrandeingrünung werden an der nördlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes Grünflächen festgesetzt. Diese dienen gleichzeitig als Ersatz für die durch die Planung wegfallende bestehende Ortsrandeingrünung auf dem bisher als Privatgarten genutzten Grundstück.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

Bezogen auf die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Pflanzlisten der Stadt Bornheim zu beachten. Die Vorgaben der Pflanzlisten sichern die Umsetzung der mit den Festsetzungen verbundenen Ziele sowohl in ökologischer als auch gestalterischer Sicht.

Die Festsetzungen zur Anlage und zum Erhalt der der privaten Hausgärten dienen der Sicherstellung eines Mindestmaßes an Begrünung der Baugrundstücke. Zudem dienen diese zusätzlich der Ortsrandeingrünung.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung offen bleibt. Gleichzeitig soll mit den gestalterischen Festsetzungen langfristig ein städtebaulich ansprechendes Bild gesichert werden.

Dachform und Dachneigung

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe auszuführen. Bei Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern sind zur Optimierung des Einsatzes regenerativer Energien nur Dachneigungen von mindestens 30° und maximal 40° zulässig.

Bei Errichtung von Nicht-Vollgeschossen ist nur die Dachform Flachdach oder einseitig geneigtes Pultdach zulässig. Die Dachgestaltung besitzt Einfluss auf die städtebauliche Gestalt und die optische Wirkung des Baugebietes. Zur Wahrung der lediglich als Ergänzung der der bestehenden

Ortschaft Sechtem gedachten Arrondierung erfolgt die Festsetzung einschlägiger Dachformen und -neigungen, um eine optische Anpassung an den Bestand auch langfristig sichern zu können. Diese Festsetzungen ergänzen damit die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig, da diese bereits in der unmittelbaren Umgebung vorkommen und somit eine optische sowie städtebauliche Integration der ergänzenden Wohngebäude erfolgen kann. Aus denselben Gründen sind für Dacheindeckungen ausschließlich Farbspektren von Hellgrau bis Dunkelgrau oder hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Zwerchhäuser dürfen insgesamt 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Vorgärten

Als Vorgarten definiert ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks. Vorgartenflächen sind als bepflanzte Grünflächen gärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind Zuwegungen, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze. Die gestalterischen Festsetzungen sichern damit dessen Funktion als halböffentlicher Raum zwischen dem eigentlichen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche in einer diesem Ansinnen genüge tragenden gestalterischen Qualität. Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen und dürfen insgesamt max. 65% der Vorgartenfläche nicht überschreiten, um den Grad der Versieglung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte, freiwachsende oder geschnittene einheimische Hecken zulässig. Zudem erfolgt die Festsetzung, dass in den Vorgartenbereichen offen gestaltete Zäune bis zu 0,60 m Höhe und an den restlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind vor dem Hintergrund dessen, das die Privat- bzw. Sozialsphäre zu schützen ist . Darüber hinausgehende Verkleidungen von Zaunanlagen sind nicht zulässig, um optische Barrieren auf ein Minimalmaß zu beschränken.

Bei seitlich entlang der Hausgärten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaun bis zu einer Höhe von 1,80 m auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig, so dass die Wirkfaktoren der Straßenverkehrsflächen minimiert und die Privatsphäre gewahrt werden.

Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m ausgenommen.

6. Hinweise

Die Hinweise wurden aufgenommen, um Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen nicht der weiteren Begründung. Diese Auflistung ist nicht abschließend und entbindet den Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um Hinweise zu Archäologischen Funden, zu möglichen Kampfmittel, zu Bodenschutz und Altlasten, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur wasserrechtlichen Erlaubnis, zum Artenschutz, zum Leitungsschutz, zum Baumschutz und zu den Fachgutachten.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung im Bereich Eupener Straße. Die Ver- und Entsorgung der Baufläche soll über die vorhandene technische Infrastruktur sichergestellt werden. Das Schmutzwasser soll im Mischsystem entsorgt werden. Dazu ist vom Vorhabenträger ein Kanal zu verlegen. Dieser soll an die vorhandene Abwasserleitung in Höhe Clemensstraße angebunden werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll eine Entsorgung über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Da das Plangebiet nicht in der Generalentwässerungsplanung berücksichtigt ist, ist hierfür ebenfalls der Nachweis zu erbringen, dass der zusätzliche Anschluss keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Kanalnetz hat, evtl. ist eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung erforderlich.

7.2 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen ist durch die Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Bornheim vorzunehmen.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planung betrifft ausschließlich einzelne Grundstücke privater Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Wirtschaftlichkeit

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und den daraus folgenden Erschließungsmaßnahmen werden von den Grundstückseigentümern übernommen. Der Stadt Bornheim entstehen keine Kosten.

8. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Trotz alledem werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt sowie in die Planung eingestellt. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darüber hinaus abgesehen wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) erstellt.

Die Flächen des Bebauungsplangebiets werden zurzeit als Privatgarten bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Auf Grundlage der gegebenen Kenntnislage erfolgt folgende Einschätzung in Bezug auf Natur und Landschaft:

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebietes sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen - Artenschutz

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Ortsrandlage im Norden der Ortschaft Sechtem. Die betreffenden Flächen werden zu annähernd gleichen Teilen intensiv ackerbaulich (nördlicher Teil) bzw. als Privatgarten (südlicher Teil) genutzt. Der Garten ist zur Eupener Straße hin durch eine Koniferenhecke und in Richtung der Ackerfläche mit einer Weißdornhecke eingefriedet. In dem Garten sind zudem mehrere Schuppen und Gehölze vorhanden. Die Flächen des Plangebietes sind somit anthropogen vorgeprägt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht. Im Plangebiet und seiner Umgebung ist mit brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten zu rechnen. Bei diesen treten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG ein, da für evtl. von Lebensraumverlusten betroffene einzelne Vorkommen ungefährdeter Vogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind und das Vorhaben lediglich mit räumlich begrenzten Störwirkungen verbunden ist. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nicht-planungsrelevanten Arten. Daher sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche).

Für die als potenziell vorkommend eingestuften planungsrelevanten Gastvogelarten treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein, da sie nicht im Plangebiet brüten und die geplante Bebauung daher nicht mit Tötungsrisiken, erheblichen Störungen oder Verlusten essenzieller Nahrungsräume einhergeht.

Für die potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie können artenschutzrechtlich relevante Konflikte ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden. Das Lebensraumpotenzial kann auf die Eignung als Nahrungsraum für die Zwergfledermaus eingeschränkt werden. Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Art im Plangebiet essenzielle Lebensraumbestandteile vorfindet. Es werden Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Beleuchtung vorgesehen (keine weit abstrahlenden Leuchten, evtl. insektenfreundliche Leuchtmittel) um eine Beeinträchtigung der Umgebung zu vermeiden. Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Fall der planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling und Star sind Brutvorkommen im Plangebiet jedoch nicht vollkommen auszuschließen. Dies führt jedoch nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Konflikten. Die Arten Feldsperling und Star sind als typische Arten des Siedlungsrandes einzustufen. Bei der Realisierung von Wohnbebauung erfolgt jedoch lediglich eine Ergänzung des bereits vorhandenen Siedlungsrandes. Daher sind keine gesonderten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V. § 44 Abs. 5 BNatSchG bleibt erhalten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Aufstellung des Bebauungsplans Se 25 für den genannten Teilbereich der Eupener Straße in der Ortschaft Sechtem somit zulässig. (vgl. Dr. Esser 2019)

Boden und Fläche

Die Vorgaben der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten.

Der Boden im Plangebiet weist durch die Nutzung als Privatgarten bzw. die landwirtschaftliche Nutzung anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt. Die erhöhte Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen der Satzungserweiterung beschränkt wird, führt zu keiner besonderen Einschränkung.

Mit der Umnutzung der teilweise landwirtschaftlich bzw. als Privatgarten genutzten Fläche, die von Umgebungsbebauung geprägt ist, wird daher dem Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen. Alternative Flächen für eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Auf dem Gelände findet zukünftig eine Flächenversiegelung von max. 45 % statt (GRZ 0,3 + 50%).

Wasser

Veränderungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Voraussichtlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers mittels eines neu zu verlegenden Anschluss über das städtische Kanalsystem möglich.

Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung bzw. Arrondierung der Ortschaft keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind demnach nicht zu erwarten.

Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet an sich hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wege und Trampelpfade sowie die Eupener Straße an sich werden freizeitorientiert durch Spaziergänger, Fahrradfahrer und Hundehalter genutzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in der Eupener Straße erfolgt lediglich eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da analog zur Umgebungsbebauung eine eingeschossige Bebauung geplant ist, wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Zwecks Definie-

rung des neu entstehenden Ortsrandes erfolgt die Festsetzung von verpflichtenden Pflanzmaßnahmen sowohl an der rückwärtigen, als auch der seitlichen Grundstücksgrenze in Richtung der freien Landschaft.

Unter Berücksichtigung der definierten Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild zu erwarten.

Mensch

Umweltbelastungen, die auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Landschaft, Klima und Luft, Boden sowie Geräuschemissionen aus. Die Schutzgüter Landschaft, Klima und Luft, Boden werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Darüber hinaus sind in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit sich bringen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demnach nicht zu erwarten.

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. bekannt.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine erheblichen nachteiligen Umweltfolgen bzw. keine Betroffenheit erkennbar.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Innerhalb des Bebauungsplangebietes fallen derzeit keine Abfälle oder Abwasser an. Das mit Umsetzung der Planung entstehende Schmutz- bzw. Abwasser soll dem örtlichen Kanalnetz im Bereich der bestehenden Abwasserleitungen der Erfurter Straße zugeleitet werden. Zur Sicherstellung der Erschließung wird zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Bornheim ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße ist für das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht geeignet. Deshalb ist im Plangebiet auf Höhe der Clemensstraße ein Mülltonnensammelplatz vorgesehen. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist demnach gesichert.

9. Fachgutachten

Dr. Esser, Thomas (Kölner Büro für Faunistik) 2019: Bornheim-Sechtem – Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich der Eupener Straße – Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe 1

10. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB findet keine Anwendung.

11. Städtebauliche Kennwerte

Nutzungsart	**Fläche in m²**	**Anteil in %**
Geltungsbereich insgesamt	2.900	100
Reines Wohngebiet (WR)	1.900	65,5
Öffentliche Verkehrsfläche	570	19,6
Private Grünflächen	430	14,8