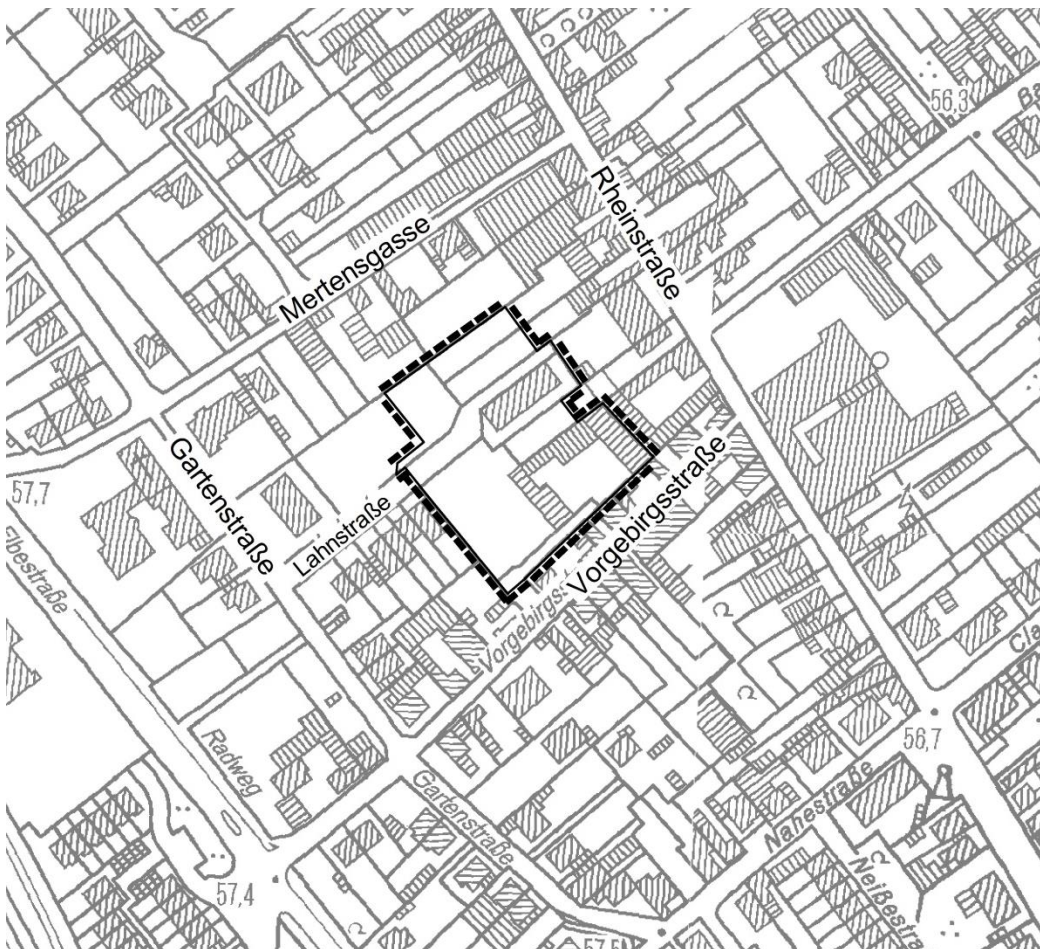

Stadt Bornheim

Bebauungsplan He 35

in der Ortschaft Hersel

Begründung zum Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Stand 11.05.2020



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS	4
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
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Immissionsschutz	6
3.3	Verkehr	6
3.4	Infrastrukturelle Versorgung	6
4.	Ziel und Zweck der Planung	6
4.1	Städtebauliche Ziele	6
4.2	Städtebauliches Konzept	7
5.	Bodenschutz	7
6.	Planinhalt und Festsetzungen	8
6.1	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	11
6.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	11
6.5	Verkehrsflächen, Erschließung	11
6.6	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)	11
6.7	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	12
6.8	Gestalterische Festsetzungen	12
7.	Hinweise	13
8.	Umsetzung des Bebauungsplanes	14
8.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	14
8.2	Erschließung	15
8.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
9.	Umweltbelange	15
9.1	Tiere und Pflanzen - Artenschutz	15
9.2	Natur und Landschaft	16
9.3	Boden und Fläche	16
9.4	Wasser	16
9.5	Klima und Luft	17

9.6	Landschaft und Landschaftsbild	17
9.7	Mensch	17
9.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
9.9	Wechselwirkungen	17
9.10	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	17
10.	Fachgutachten	18
11.	Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft	18
12.	Städtebauliche Kennwerte	18

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BAULEITPLANS

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich des Ortsteils Hersel der Stadt Bornheim in der Gemarkung Hersel, Flur 8, und umfassen eine Fläche von ca. 0,55 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 35 umfasst dabei die Innenbereichsfläche an der Lahnstraße zwischen den Bebauungen an der Vorgebirgsstraße, der Rheinstraße, der Mertensgasse und der Gartenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Entwurf zum Bebauungsplan.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Aufgrund der großen Nachfrage an weiteren Wohnbauflächen und dem generellen Interesse der überwiegenden Mehrheit der Grundstückseigentümer im Plangebiet an einer entsprechenden Entwicklung ihrer privaten Grundstücksflächen, sollen mit der anstehenden Planung in diesem Bereich zukünftig weitere Wohnbauflächen als Maßnahme zur inneren Entwicklung im Ortsteil Hersel geschaffen werden.

Um für die geplante Wohnentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und die Erschließung in einem ausreichenden Umfang zu sichern, beschloss die Stadt Bornheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich gewährleistet werden. Der Rat der Stadt Bornheim hat dazu bereits am 10.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan He 35 gefasst. Mit der geplanten Wohnentwicklung können so die Ziele des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim planungsrechtlich zielgerichtet weiterentwickelt werden. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die Erschließung an das bestehende Straßenverkehrsnetz gesichert. Ein leistungsfähiger Ausbauquerschnitt der zukünftigen Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen im Bestand sowie dem hinzukommenden planbedingten Verkehrsaufkommen wird gewährleistet. Mit der Durchführung des öffentlich rechtlichen Planverfahrens wird eine gegenseitig gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gewährleistet.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Wohnnutzung geschaffen werden. Damit werden die Erschließung sowie die Bebauung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Inneren des Ortsteils Hersel gewährleistet.

1.3 Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes He 35 auf Grundlage der Rechtsvorschrift des § 13a BauGB beschlossen. Da es sich bei der Bebauung um eine Nachverdichtung eines Innenbereiches handelt, soll das Verfahren im beschleunigten Verfahren weitergeführt und von einer Umweltprüfung/ einem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen werden.

Trotz der Wahl des § 13a Verfahrens wurde am 25.10.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Be-

langen (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese wurde in der Zeit vom 26.01.2017 bis 22.02.2017 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand am 09.02.2017 eine Einwohnerversammlung statt.

Um mögliche Artenschutzrechtliche Probleme zu erkennen wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in Folge des Abbruchs und der Rodung keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu erwarten sind.

2. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Schützenswerte Freiraumfunktionen sind dem Plangebiet nicht zugeordnet. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, der am 15.06.2011 bekannt gegeben wurde, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 35 als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für die Fläche des Bebauungsplans besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 – Bornheim, Stand: 2. Änderung November 2005.

2.5 Denkmalpflege

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

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Der Block zwischen Vorgebirgsstraße, Rheinstraße, Mertensgasse und Gartenstraße, innerhalb dem sich das Plangebiet befindet, ist geprägt von der dichten dörflichen Bebauungsstruktur entlang der Rheinstraße, die aus der historischen Entwicklung des ehemaligen Straßendorfes resultiert. Diese dichte Bebauung setzt sich auch entlang der von der Rheinstraße abgehenden engen Straßenräume der Mertensgasse und der Vorgebirgsstraße fort und nimmt in Richtung Gartenstraße ab. Entlang der Gartenstraße und der Lahnstraße selbst weist die Bebauung den Charakter einer dichten Einfamilienhausbebauung mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern auf.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben und umfasst die bisher als Wiesenflächen genutzten Grundstücke, das bestehende Mehrfamilienhaus Lahnstraße 14-16 im Inneren des oben beschriebenen Blocks sowie ein weiteres ungenutztes Grundstück an der Vorgebirgsstraße, über welches ein im Plangebiet liegendes Firmengelände in einer alten Hofanlage angeschlossen ist. Die Lahnstraße endet bisher als Stichstraße ohne Wendehammer am Mehrfamilienhaus an der Lahnstraße.

3.2 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.

3.3 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Lahnstraße zur südwestlich gelegenen Gartenstraße. Über die Mertensgasse bzw. Vorgebirgsstraße und die Elbestraße wird die Verbindung nach Bonn und Wesseling hergestellt. Im weiteren Verlauf besteht mit der Roisdorfer Straße eine Anbindung an die westlichen Bornheimer Stadtteile (Bornheim, Roisdorf etc.) sowie die Autobahn A 555 in Richtung Köln / Bonn.

In fußläufiger Entfernung südlich des Plangebietes in der Gartenstraße befindet sich die Bushaltestelle „Vorgebirgsstraße“ der Linie 604 (Bonn-Ückesdorf – Bonn Hbf – Bornheim-Hersel). Ebenfalls fußläufig erreichbar ist die Stadtbahnhaltestelle „Hersel“ der Linie 16 (Bonn-Bad Godesberg – Bonn Hbf – Bornheim – Wesseling – Köln Hbf – Köln-Niehl).

3.4 Infrastrukturelle Versorgung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der infrastrukturellen und nahversorgungsrelevanten Einrichtungen des Ortsteils Hersel. Das Nahversorgungszentrum (NVZ) des Stadtteils entlang der Mosel- und der Elbestraße befindet sich in fußläufiger Entfernung. Weiterer einzelner Einzelhandel befindet sich an der unmittelbar angrenzenden Rheinstraße. Kindertagesstätten sowie die Ursulinenschule befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung im Ortskern nördlich des Plangebietes. Zudem sind auch die Spiel-, Sport- und Naherholungsflächen entlang des Rheins gut erreichbar.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Städtebauliche Ziele

Mit der Planung soll zum einen der derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnraum im Bornheimer Stadtgebiet begegnet werden. Danach ergibt sich vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bornheim insgesamt ein zukünftiger Bruttowohnbauflächenbedarf einschließlich notwendiger Erschließungsflächen von ca. 183 ha bis zum Prognosehorizont im Jahre 2020.

Zum anderen soll mit der Planung die innerörtliche Situation städtebaulich und verkehrstechnisch geordnet werden. Im Plangebiet sind durch das bisher fehlende gemeinschaftliche Konzept Defizite entstanden (z.B. fehlende Wendemöglichkeit).

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur und der damit gegebenen Nähe zu Einrichtungen der Grund-/Nahversorgung, der Infrastrukturausstattung, der guten fußläufigen Erreichbarkeit von Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV, der be-

reits vorhandenen äußeren Erschließung sowie der voraussichtlichen Ausschlussmöglichkeit ökologischer und sonstiger Restriktionen gut als zukünftige Wohnbaufläche.

Das Plangebiet ist überwiegend von Bebauung umgeben, somit kann von einer Innenentwicklung innerhalb einer Ortslage gesprochen werden. Die Innenentwicklung wird auch auf bundespolitischer Ebene v.a. aus ökologischen Gründen verstärkt priorisiert, da dadurch Flächen im Außenbereich geschont werden. Hierbei ist zu erwähnen, dass der Baulandbedarf in allen größeren Ortslagen der Stadt Bornheim durch Baulücken nicht gedeckt werden kann. Daher ist es städtebauliches Ziel der Stadt Bornheim die Innenbereichsentwicklung durch Ausweisung zusätzlicher Baugebiete weiter zu fördern.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen geschaffen. Die zukünftigen Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO orientieren. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen sich am umgebenden Bestand orientieren.

4.2 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet können auf Grundlage der derzeitigen Planung voraussichtlich ca. 24 Wohneinheiten entstehen. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohnern / Wohneinheit entspricht dies ca. 60 neuen Bewohnern.

Im geplanten WA₁ sind Einfamilienhäuser oder bei entsprechender Teilung der Grundstücke Doppelhaushälften vorgesehen. Entsprechend der angrenzenden Einfamilienhäuser sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach festgesetzt. 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.

Im festgesetzten WA₂ orientiert sich die Festsetzung an dem bereits bestehenden Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Satteldach.

Die Festsetzungen des WA₃ orientieren sich an dem Bestandsgebäude im WA₂, jedoch wird ein Flachdach anstatt eines Satteldaches festgesetzt. Um jedoch die Gebäude nicht zu massiv wirken zu lassen, muss das oberste Nicht-Vollgeschoss an den Seiten 3-5 Meter von den Außenwänden zurück bleiben.

Erschlossen werden die geplanten und bestehenden Gebäude über die Lahnstraße, welche mit einer Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ergänzt wird. Die Stellplätze für die neu geplanten Mehrfamilienhäuser im WA₃ werden durch die Festsetzung einer Tiefgarage sichergestellt.

5. 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. § 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 Planung entspricht vom Grundsatz her der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen wird somit reduziert.

Teilweise werden im WA3 noch mit einer alten Hofanlage bebaute Flächen wiedergenutzt, was eine weitere Flächeninanspruchnahme reduziert.

6. 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.

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

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,

Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“,

Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und

Nr. 5 „Tankstellen“

werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter des Plangebiets. Letztendlich könnten Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Geruchs- und Lärmbelastungen führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Grundflächenzahl

Innerhalb der WA1, WA2 und WA3 werden 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) 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann

gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Terrassen) um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 0,6 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 Wohngebiet WA1 erfolgt demnach die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. Für das WA2 und das WA3 erfolgt die Festsetzung mit 3 Vollgeschossen. 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:

Für WA1 und WA2:

Zahl der Vollgeschosse	eins	zwei	drei
Gebäude mit Satteldach/ Pultdach/ Walmdach/ Zeltdach/ (Tonnendach)	TH 4,00 m FH 8,50 m	TH 6,50 m FH 11,00 m	TH 9,50 m FH 13,50 m
Gebäude mit Flachdach	OK 4,50 m	OK 7,50 m	OK 11,00 m
Gebäude mit Flachdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite des Gebäudes mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben	OK 4,00 m für Vollgeschosse OK 7,00	OK 6,50 m für Vollgeschosse OK 9,50	-----

Für WA3:

Zahl der Vollgeschosse	eins	zwei	drei
Gebäude mit Flachdach + Nicht-Vollgeschossen Das oberste Geschoss muss an der straßenzugewandten Seite und der hinteren Seite des Gebäudes mind. 3 m von den Außenwänden des darunterliegenden	-----	-----	OK 12,50 m

den Geschosses zurückbleiben. Davon ausgenommen sind Hauseingangstrep- pen inklusive Aufzug. Die beiden ande- ren Seiten des obersten Geschosses müssen min. 5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zu- rückbleiben.			
---	--	--	--

Im Allgemeinen 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, die Oberkante von Gebäudeteilen (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentrep-
pen, Kellerfenster) und die äußere Umrandung von Lichtschächten für Kellerfenster müssen mindestens 0,2 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.

6.3 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. Bei nachgewiesenen rollstuhlgerechten Wohnungen ist das Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone bis zu einem Maß von 2 m zulässig, so dass eine bessere Ausnutzbarkeit der Balkone für Personen in Rollstühlen gewährleistet werden kann.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird im WA3 für das Garagen- und Kellergeschoss eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Garagen- und Kellergeschoss darf eine Länge von mehr als 50 Metern besitzen. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise. Durch diese Festsetzung ist eine durchgängige Tiefgarage für die Unterbringung des ruhenden Verkehr möglich.

6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA₁, 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.

Innerhalb der festgesetzten WA₂ und WA₃ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 12 begrenzt. Des Weiteren ist je voll 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

Diese Festsetzungen tragen zu einer Begrenzung bzw. Anpassung an die Siedlungsdichte des Umfeldes bei.

6.5 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. 2,00 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.

Ziel des Erschließungskonzeptes ist eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Wohngebietes. Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur in den überbaubaren Flächen, ihrer geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hierdurch sollen u.a. die Versiegelung der Wohngärten verhindert und die dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

6.6 Verkehrsflächen, Erschließung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die 9,5 Meter breite Lahnstraße erschlossen und mündet direkt in eine Wendeanlage in dem Ausmaß, dass dort Dreiachsige Fahrzeuge der Müllabfuhr wenden können und so die Mülltonnen des bestehenden Mehrfamilienhauses und der neuen Bebauung bedienen. Für das bestehende Mehrfamilienhaus werden die zehn vorhandenen Parkplätze verlagert. Ebenso befindet sich der Mülltonnenstellplatz des vorhandenen Mehrfamilienhauses (Lahnstraße 14-16) nun vor dem Gebäude direkt an der Wendeanlage.

6.7 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.

Um dauerhaft ein durchgrünteres Erscheinungsbild zu sichern und große bebaute Flächen ohne gestalterische Steuerung zu vermeiden, wurden die Festsetzungen zur Dachbegrünung und der Begrünung von unterirdischen Bauwerken getroffen. Auf unterirdischen Gebäudeteilen, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen o.ä. überbaut sind, ist eine Vegetationsfläche, ggf. mit Baumpflanzungen, nach Empfehlung der FFL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017) herzustellen.

Die Festsetzungen zur Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen dienen der Sicherstellung eines Mindestmaßes an Begrünung der Baugrundstücke.

6.8 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung werden Flächen, die mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belegen sind, zeichnerisch festgesetzt, um die Erschließung der daran angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung einer ausreichend bemessenen Sammelstelle für Mülltonnen auf dem Flurstück 550 kann das angrenzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G, F, L) um bis zu einem Meter verbreitert werden.

6.9 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 im WA3 nur die Dachform Flachdach 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 Versiegelung 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, dass die Privat- bzw. Sozialsphäre zu schützen ist. Darüber hinausgehende Verkleidungen von Zäunanlagen 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.

7. 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 Kampfmitteln, zu Bodenschutz und Altlasten, zur Niederschlagswas-

serbeseitigung, zur wasserrechtlichen Erlaubnis, zum Artenschutz, zum Leitungsschutz, zum Baumschutz, zur Solarnutzung, zum städtebaulichen Vertrag und zu den Fachgutachten.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt und ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Alle Baugrundstücke können an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Lahnstraße bzw. in der Vorgebirgsstraße angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Lahnstraße bzw. in der Vorgebirgsstraße.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Bornheim wird durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches – DVWG – sicherzustellen und jeweils in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entwässerung

Das Landeswassergesetz (LWG) NRW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Da es sich um eine Bebauung in einem Bereich handelt, der bereits vor 1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, sind die Vorgaben des § 44 LWG NW nicht zwingend anzuwenden. Das anfallende Niederschlagswasser und das häusliche Schmutzwasser können daher im Mischsystem in die bestehende Kanalisation in der Lahnstraße bzw. in der Vorgebirgsstraße eingeleitet werden, die ausreichend dimensioniert ist. Dennoch kann das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen bei geeigneter Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb der privaten Grundstücksflächen dezentral zurückgehalten und z.B. zur Gartenbewässerung verwendet bzw. versickert werden.

Im Fall von Starkregenereignissen müssen eine Rückhaltung des Regenwassers und eine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation erfolgen. Durch den Anschluss des Baugebietes dürfen keine Verschlechterungen für bestehende, unterhalb liegende Bebauungen entstehen. Deshalb muss verhindert werden, dass das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet auf die angrenzenden Grundstücke fließen kann. Dies kann beispielsweise mit einer Mauer erfolgen. Die Höhe der Mauern wird auf 0,3 - 0,5 m festgesetzt. In den Überflutungsbereichen im Plangebiet kann durch lokale Maßnahmen vorgebeugt werden. Hier kann auf die Schutzvorrichtungen nach DIN 1986 Teil 100 zurückgegriffen werden. Als generelle Maßnahmen am Gebäude aus der Norm sind hier auszugsweise folgende Beispiele aufgelistet:

- Schutz der Lichtschächte (hohe Lichtschachtmauerung von 15 – 30 cm)
- Hauseingänge sollten grundsätzlich oberhalb der Verkehrsfläche angeordnet sein
- Rückstauverschlüsse bei Hausanschlüssen

Weiterhin sollten die Öffnungen von Gebäuden generell über der Rückstauenebene angelegt sein, um einen Zufluss von Oberflächenwasser der Gebäude umgebenden Flächen zu vermeiden. Dies kann bei Grundstücken in verkehrsberuhigten Bereichen nicht gewährleistet werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Wohngebäude stehen ausreichend Flächen im Plangebiet zur Verfügung. Die neu geplante Wendeanlage wird so ausgebildet, dass auch Müllfahrzeuge hier wenden können.

8.2 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen wird mit den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit der Stadt Bornheim vorgenommen.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Umweltbelange

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

Die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung werden beschrieben und 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.

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

9.1 Tiere und Pflanzen - Artenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortszentrum von Bornheim- Hersel (Gemarkung Hersel, Flur 8) an der Lahnstraße. Die Fläche nördlich der Lahnstraße besteht aus einer artenarmen Mähwiese mit Strauchaufwuchs und Fichten zur Nachbarschaftsgrenze. Die ursprünglich ackerbaulich genutzte Fläche südlich der Lahnstraße liegt brach. Sie wird regelmäßig gemäht, Gehölzaufwuchs ist nicht vorhanden. An den Rändern hat sich Brombeerbewuchs eingestellt.

In Folge der geplanten Baumaßnahme wird die Wiesenfläche mit Obstbäumen nördlich der Lahnstraße (ca. 1.200 m²) sowie die Brachfläche südlich der Lahnstraße (ca. 1.300 m²) in Anspruch genommen und teilweise versiegelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I untersucht. Das Plangebiet wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf planungsrelevante

Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Diplom Biologe Stefan Möhler, Bonn, 01.2019). Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 1. Quadranten des Messtischblatt Nr. 5208 „Bonn“ wurde überprüft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass artenschutzrechtlich relevante Konflikte für Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Aufgrund der fehlenden Quartiereignung sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet vorhanden. Wesentliche Einschränkungen des Nahrungslebensraums der siedlungstypischen Fledermausarten sind nicht zu erwarten.

Für die als potenziell vorkommend eingestuften planungsrelevanten Vogelarten treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, da das Plangebiet keine Niststätten sowie eine fehlende Lebensraumeignung aufweist und die geplante Bebauung daher nicht mit Tötungsrisiken, erheblichen Störungen oder Verlusten essenzieller Nahrungsräume einhergeht. Allerdings kommen Siedlungstypische und ungefährdete Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Sträuchern und Gebäudeteilen im Plangebiet vor. Daher sollte gemäß § 39 (5) BNatSchG die Rodung des Gehölzbestandes grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis zum 30. September) in den Herbst-/ Wintermonaten durchgeführt werden (Vermeidungsmaßnahme). Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote ist somit unter Beachtung der Vogelbrutzeiten während der Baufeldfreimachung nicht abzuleiten.

Ein Vorkommen der in der Umgebung von Hersel verbreiteten Wechselkröte und Zauneidechse im Plangebiet wird aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung ausgeschlossen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*CEF-Maßnahmen*) sind unter Beachtung der benannten Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der Brutzeiten) nach fachlicher Einschätzung nicht erforderlich.

9.2 Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet und ist bereits teilweise baulich genutzt. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch die Nachverdichtung wird nicht gesehen.

9.3 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 sowie einer Wohn- und Gewerbebebauung (teilweise versiegelte Fläche) anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist dadurch bereits heute schon teilweise eingeschränkt. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die erhöhte Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschränkt wird, führt zu keiner besonderen Einschränkung.

Mit der Umnutzung der teilweise gewerblich und 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 im Umfeld stehen nicht zur Verfügung.

9.4 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 Urfeld, 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 bereits um teilweise bebaute Grundstücke handelt, wird eine Gefährdung des Schutzguts nicht erwartet.

Veränderungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Voraussichtlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers mittels eines neu zu verlegenden Anschlusses über das städtische Kanalsystem möglich. Sofern die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Urfeld beachtet werden, ist auf Grund der Bebauung trotz der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit nicht mit einem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden

9.5 Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung 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.

9.6 Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Fläche lediglich eine Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bildet und analog zur Umgebungsbebauung eine zwei-/ bis dreigeschossige Wohnbebauung geplant ist, wird das Landschaftsbild durch die Einbeziehungssatzung nicht erheblich beeinträchtigt.

9.7 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.

Lediglich im Rahmen des Baus der neuen Gebäude ist mit zeitlich begrenzten Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzende zu Bevölkerung zu rechnen.

Dauerhafte wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind demnach nicht zu erwarten.

9.8 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 Baudendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

9.9 Wechselwirkungen

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

9.10 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

Innerhalb des Bebauungsplangebietes fallen bereits Abfälle und Abwasser der Lahnstraße 14-16 an. Das mit Umsetzung der Planung zusätzlich entstehende Schmutz- bzw. Abwasser soll dem örtlichen Kanalnetz im Bereich der bestehenden Abwasserleitungen der Lahnstraße Straße zuge-

leitet werden. Zur Sicherstellung der Erschließung wird zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Bornheim ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße soll einen Wendekreis erhalten, der für das Befahren mit Müllfahrzeugen geeignet ist. An diesem Wendehammer angrenzend werden zwei Mülltonnenstellplätze für die Bewohner der Lahnstraße 14-16 sowie den geplanten Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Die Abfallbehälter der Bewohner der Doppelhäuser im nördlichen Planungsgebiet sollte auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht und am Tag der Müllabfuhr an die Straße gestellt werden. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist demnach gesichert.

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung des Plangebietes sind daher keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) zu erwarten.

10. Fachgutachten

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

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Diplom Biologe Stefan, Januar 2019: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe 1

11. 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. § 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.

12. Städtebauliche Kennwerte

Nutzungsart	Fläche in m²	Anteil in %
Geltungsbereich	5.520	100,0%
Allgemeines Wohngebiet	5.186	93,9%
Öffentliche Verkehrsfläche	334	6,1%
Private Grünflächen	0	0,0%