

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Bo 15

in der Ortschaft Bornheim-Brenig

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nrn. 305, 306, 307, 9 und teilweise 308, Flur 25 in der Gemarkung Bornheim-Brenig.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wallrafstraße im Westen, einem Tennisplatz im Norden, dem Bornheimer Bach im Osten und einem Weg mit angrenzenden Sportplatz im Süden.

Zur Zeit befindet sich im Osten des Plangebietes eine Skateranlage. Der hauptsächliche Teil der Fläche wird als Parkplatzfläche genutzt.

2. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Im Regionalplan (Stand Juli 2006) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz des Regionalplans ist das Plangebiet als „Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche (Rhein)“ gekennzeichnet. Das heißt für die Bebauung besteht das Risiko einer Überflutung bei 500-jährigen Hochwasserereignissen. Es wird daher empfohlen, bei der baulichen Ausführung sicherzustellen, dass bei einer Überflutung die untergeordneten Gebäudeteile und das Erdgeschoss vor Wasserschäden geschützt werden.

Flächennutzungsplan

Im seit 12.02.1991 rechtswirksamen Flächennutzungsplan und ebenfalls in der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans vom 25.08.2005 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen.

In dem zur Zeit in Überarbeitung befindlichen neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet, angepasst an die aktuelle Entwicklung, als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

Bebauungsplan

Der zur Zeit für die zukünftige Gemeinbedarfsfläche rechtskräftige Bebauungsplan 101 A, 1. Änderung weist die Fläche zur Hälfte als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für Tennis, Squash, Kegeln, Sportschießen, Restauration, Freiplätze für Tennis, Minigolf, Rasenspiele – auch außerhalb der überbaubaren Fläche“ aus. Die andere Hälfte der Fläche kann somit nach der rechtskräftigen Festsetzung als Freifläche zu Sportzwecken genutzt werden. Die Festsetzung der im Süden angrenzenden Straße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 101 A wird, der aktuellen örtlichen Situation

angepasst, zu einem Geh- und Radweg heruntergestuft. Die durch die Schmälerung der Verkehrsfläche verbleibende Fläche wird im Planentwurf der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des gültigen Landschaftsplan.

3. Anlass, Inhalte und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Auf Grund seit Jahren steigender Schülerzahlen an der LVR-Förderschule (Förderschwerpunkt Sprache) in Köln hat der Schulausschusses des LVR am 02.04.2008 einstimmig beschlossen, einen fünften Standort, und zwar im Rhein-Sieg-Kreis, zu errichten.

Auf der Suche nach einem geeigneten Mietobjekt bzw. einem Grundstück für einen 5. Schulstandort hat die Verwaltung des Landschaftsverbandes Rheinland nach intensiver Suche ein geeignetes Grundstück im Zentrum der Stadt Bornheim in unmittelbarer Nachbarschaft zur einer Grundschule, einer Gesamtschule und eines Gymnasiums gefunden. Für die Wahl des neuen Standortes an der Wallrafstraße sprach aus schulfachlicher und städteplanerischer Sicht die zentrale Lage und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und das Straßennetz. Als weiterer positiver Standortfaktor wurde angesehen, dass die Fläche als städtisches Eigentum zum kurzfristigen Erwerb zur Verfügung stand.

Somit ist Ziel des Bebauungsplanes durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der LVR- Förderschule an diesem Standort zu schaffen.

Auf Grund der integrierten Lage des Plangebietes wird die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB empfohlen.

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist, der Geltungsbereich < 2,0 ha groß ist und keine UVP- pflichtigen Vorhaben betroffen sind soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden. Dabei kann im vereinfachten Verfahren gemäß §13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Dies findet unter Punkt 5 statt.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des neuen Schulgebäudes entsprechend dem Planungsziel als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgeschrieben. Die durch die Planung betroffene Skateranlage soll im räumlichen Zusammenhang ersetzt werden.

Maß der Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise des neu geplanten Gebäudes soll sich an die Anforderungen des LVR (Landschaftsverband Rheinland) anpassen. Die Entwurfsplanung des LVR sieht ein 3 stöckiges Gebäude vor, so dass die Firsthöhe im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf höchstens 16 m über dem Erdgeschoßfußboden festgesetzt wird. Der Erdgeschoßfußboden darf dabei höchstens 0,5 m über der Krone der angrenzenden Erschließung (Wallrafstraße), gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes betragen.

Erschließung und Stellplätze:

Die Erschließung für das neue Gebäude erfolgt über die Wallrafstraße und über eine Fußwegeverbindung vom Gelände der Europaschule. Die neu benötigten Stellplätze sollen hauptsächlich im Bereich der Europaschule realisiert werden, so dass innerhalb des neuen Bebauungsplanes keine separaten Stellplätze ausgewiesen werden. Nach aktuellem Stand sollte eine Befreiung im Bauantrag möglich sein, wenn die Stellplätze für Lehrer und Besucher im Rahmen des Bauantrags an anderer Stelle nachgewiesen werden können. Lediglich im nördlichen Bereich außerhalb der Baugrenze sind vereinzelte Stellplätze zulässig.

Grün- und Freiflächen:

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans für die Eisenbahnkreuzungsmaßnahme G 333 wurden Teile der Parzellen 305, 307 und 9 als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese bereits bepflanzte Fläche entlang des südlich an das Plangebiet grenzenden Fuß - / Radweg kann auf Grund der Ansiedlung der Schule nicht bestehen bleiben. Die entfallende Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1400 m² wird durch die Stadt Bornheim wertgleich durch die Renaturierung des Breitbaches auf dem Flurstück 109, Flur 14 Gemarkung Merten ersetzt. Es wird lediglich ein 3 Meter breiter Streifen der bereits bepflanzten Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und gesichert. Diese Fläche wird aber nicht mehr als Ausgleichsfläche für die Eisenbahnkreuzungsanlage gewertet. Des Weiteren wird die mit Bäumen bepflanzte Grünfläche entlang des Bornheimer Baches ebenfalls durch die Festsetzung als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert.

Eine weitere Bepflanzung der im Süden und Osten gelegenden Flächen ist anzustreben. Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze wird eine 3 Meter breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mögliche Fußwegeverbindungen durch alle angrenzenden Grünflächen können zugelassen werden. Bei der Bepflanzung soll es sich um die unter Punkt 6. Hinweise bezeichneten standortgerechten Laubgehölze handeln.

Ver- und Entsorgung:

Für die Ver- und Entsorgung sollen die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Das auf der Fläche anfallende Regenwasser soll in den anliegenden Bornheimer Bach eingeleitet werden. Wenn möglich soll das Regenwasser vorher durch Speicherung zurückgehalten werden. Als weiterer Hinweis wird die Berücksichtigung des Gefälles des Plangebietes und des umliegenden Geländes hin zum Bornheimer Bach gegeben. Das neu gebaute Gebäude, insbesondere das Keller- und Erdgeschoss sollten deshalb baufachlich so geplant werden, dass sie bei Extremhochwasserereignissen vor Schäden gesichert sind.

5. Umweltbezogene Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Die geplante Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule fügt sich in eine von Schulen und Sportplätzen geprägte Umgebung ein, so dass von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bei der Fläche handelt es sich hauptsächlich um eine Parkplatzfläche ohne nennenswerte Vegetation. Ein Teilbereich im Osten ist bereits versiegelt und wird als Skateranlage genutzt. Die im Süden des Plangebiet liegende Ausgleichsfläche kann nicht erhalten werden, wird aber flächenmäßig in die Renaturierung des Breitbaches eingebracht und somit ausgeglichen. Ein Teilbereich entlang des Fußweges und die Baumpflanzungen im Osten entlang des Bornheimer Baches werden als erhaltenswert angesehen und somit durch Festsetzung gesichert.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Natura-2000-Gebiete sind in einem Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Damit verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Bezug auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung führt zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen bebauten und befestigten Bereichen verloren. Da aber bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 101 A, 1. Änderung die Hälfte der Fläche als überbaubare Fläche ausgewiesen ist und auch den Freiflächen eine sportlichen Nutzung und Stellplatznutzung zugesprochen wurde, wird ist durch den neuen Bebauungsplan Bo 15 mit keinen erheblichen Eingriffen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Die Notwendigkeit einer Eingriffsbilanzierung besteht bei einem Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht, aber auch durch das bereits bestehende Planungsrecht und die damit

vorgesehene Versiegelung ist keine Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Die auf der Fläche ausgewiesene Ausgleichsmaßnahme wird an anderer Stelle ersetzt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Sofern die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonverordnung Urfeld beachtet werden, ist auf Grund der Bebauung trotz der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit nicht mit einem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen

6. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

Wasserschutzgebiet und Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonverordnung Urfeld müssen beachtet werden.

Das Plangebiet ist im Sachlichen Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz des Regionalplans als „Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche (Rhein)“ gekennzeichnet ist, wodurch für eine Bebauung des Geländes das Risiko einer Überflutung bei einem 500-jährigen Hochwasserereignis besteht. Es wird empfohlen bei der baulichen Umsetzung des Gebäudes Vorkehrungen des Überschwemmungsschutzes zu treffen, um Schäden durch mögliche Hochwasserereignisse zu verringern.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittel

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel ergeben. Da eine Garantie über die Freiheit von Kampfmitteln jedoch nicht gewährt wird, sind bei Kampfmittelfunden während Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Pflanzbindungen

Bäume 1. Ordnung:

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuß)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Taxus baccata (Eibe)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus mahaleb (Felsenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus communis (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Taxus baccata (Eibe)

Obstbäume:

Äpfel:

Apfel aus Croncels,
Danziger Kantapfel,
Winterrambur, Ananasrenette,
Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm,
Rote Sternrenette,
Rheinischer Bohnapfel ,
Freiherr von Berlepsch,
Schöner aus Boskoop,
Geheimrat Dr. Oldenburg,
Goldparmäne, Gelber Edelapfel,
Ontarioapfel, Gravensteiner,
Landsberger Renette,

Roter Boskoop,
Weißer Klarapfel,
Rheinischer Krummstiel,
Riesenboikenapfel,
Roter Eiserapfel.

Birnen:

Gellerts Butterbirne,
Gräfin von Paris,
Gute Graue,
Köstliche von Charneaux,
Pastorenbirne,
Stuttgarter Geißhirtle,
Tongern,
Nordhäuser Winterforellenbirne.

Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden:

Große Grüne Reneklode,
Hauszwetschge,
Mirabelle von Nancy,
Ontariopflaume,
The Czar,
Wangenheims Frühzwetschge

Sträucher:

Acer campestre (Feldahorn)
Cornus mas (Gelber Hartriegel, Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sarthamnus scoparius (Besenginster)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am zur Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden. Die Offenlage ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bornheim, den

In Vertretung

Beigeordneter