

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 07

in der Ortschaft Merten

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Merten, Gemarkung Bornheim-Merten. Im Süden grenzt es an das letzte bebaute Grundstück westlich der Talstraße und schließt im Norden mit der nördlichen Grenze der Flurstücke 90 und 91 ab. Es befindet sich westlich der Talstraße und schließt die Talstraße in dem Abschnitt mit ein. (s. Abb. 1).

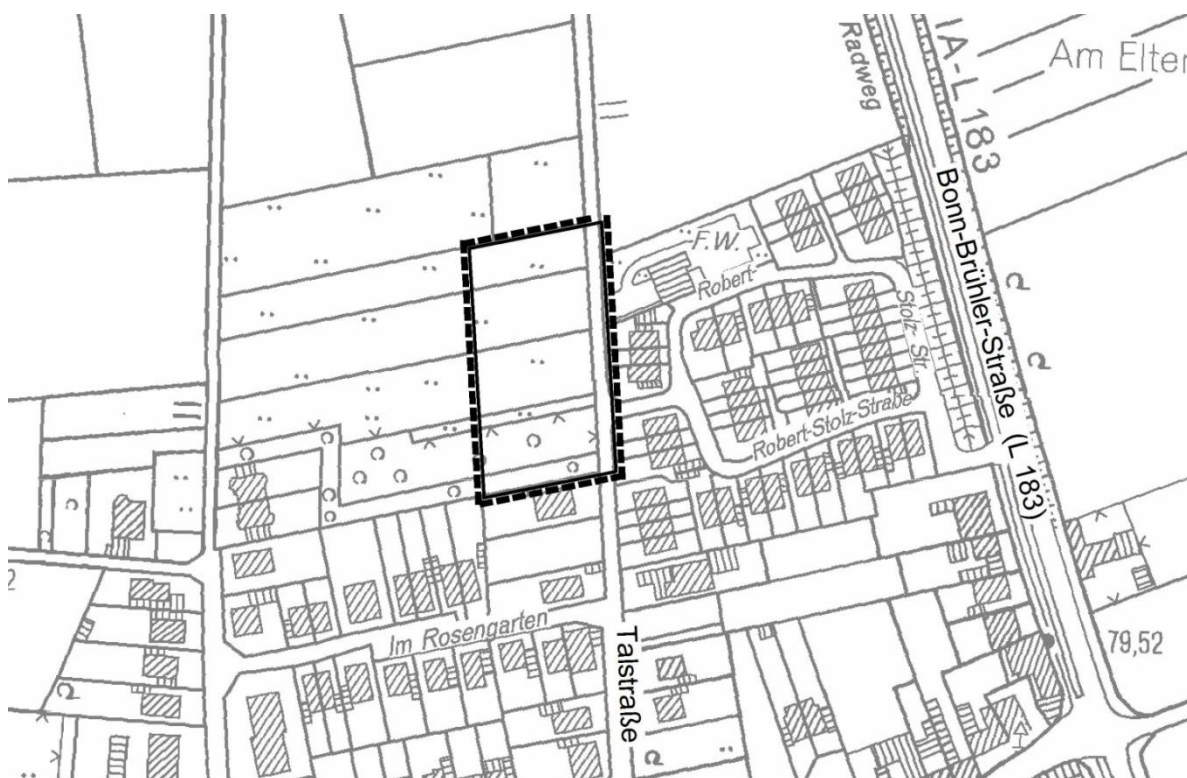


Abb. 1: Lage des Plangebietes, genordet, ohne Maßstab

2 Planungsanlass

Seit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 15.06.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt, um dem 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. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen sozialen Einrichtungen hervorzuheben.

Private Eigentümer der Grundstücke sind mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten auf ihren Flächen ein Wohnbauvorhaben zu realisieren. Ebenso besitzt auch die Stadt Bornheim ein Grundstück im Plangebiet und möchte dieses ebenfalls entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan und Regionalplan) gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Im Süden schließt der Bebauungsplan Me 08 an, der sich im nördlichen Bereich teilweise mit dem neuen Plangebiet überschneidet. Im Überschneidungsbereich ist ein Teil der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt und eine weitere als Fläche für die Landwirtschaft. Beide Flächen sind heute Ausgleichsflächen, sowohl für den Bebauungsplan Me 08, als auch als Kompensationsfläche für andere Projekte. Diese müssen im Plangebiet oder außerhalb wieder ersetzt werden. Ebenso sieht der Me 08 im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine klare Abgrenzung zwischen Bebauung und freier Landschaft vor. Ein breiter Gehölzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sollte auch das neue Plangebiet zur freien Landschaft umschließen.

3 Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

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

4 Städtebauliche Situation

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Osten und im Süden entlang der Talstraße durch ein- bis zweigeschossige Bauten mit Satteldach in offener Bauweise geprägt. Südlich grenzt ein Einfamilienhaus an, während östlich der Talstraße Hausgruppen mit jeweils drei Wohneinheiten entlang der Straße angeordnet sind. Sie werden über die Robert-Stolz-Straße erschlossen und grenzen mit ihren Gärten an die Talstraße. Die unterschiedlichen Bauformen östlich und westlich der Talstraße sind darin begründet, dass im östlichen Bereich lediglich eine Innenbereichssatzung besteht, während im westlichen Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 08 eindeutige Bauvorgaben gemacht werden. In Richtung Norden und Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, die zurzeit als Weideland genutzt werden. Im Überschneidungsbereich zum Bebauungsplan Me 08 stehen Laubbäume, die sich über das gesamte städtische Grundstück erstrecken und auch das

neue Plangebiet in Richtung Westen abgrenzen. Weitere Aussagen enthält der Entwurf des Umweltberichtes.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Talstraße. Sie ist als Zone 30 ausgewiesen und führt einseitig einen Gehweg. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich aus Richtung Süden, weil die Talstraße in Richtung Norden auf Höhe der Feuerwehr nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist. Über die Bachstraße besteht Anschluss an die Landesstraße L 183 und damit eine übergeordnete verkehrliche Anbindung. Über die L 183 erreicht man in nordwestlicher Richtung die Autobahnauffahrt Brühl/ Bornheim der Autobahn A 553 nach Köln bzw. gelangt über das Autobahnkreuz Bliesheim weiter auf die Autobahnen A1 bzw. A 61. In östlicher Richtung über die Kreisstraße K 33 und Landesstraße L 192 besteht über die Autobahnauffahrt Wesseling Anschluss an die Autobahn A 555, die nach Köln und Bonn führt.

In ca. 450 Metern fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle Schottgasse des Anruf Sammeltaxis (AST) und in ca. 1 km liegt die nächste Haltestelle der Buslinie 818. In ca. 1,2 km Entfernung liegt die Haltestelle Merten der Stadtbahnlinie 18, die montags bis freitags jeweils im 20 Minuten Takt nach Köln und nach Bonn verkehrt.

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen ist in der Ortschaft Merten bzw. durch die weiteren Ortschaften gesichert. Es gibt einen Kindergarten in Merten, der 1,7 km fußläufig entfernt liegt. Die Ortschaft Merten und der angrenzende Ortsteil Rösberg verfügen auch über Grundschulen. Die Einrichtung sind 1,1 bzw. 2,7 km fußläufig entfernt. Weiterführende Schulen sind ebenso vorhanden.

Ein nicht großflächiger Lebensmittelvollversorger befindet sich im Mertener Zentrum. Des Weiteren wurde an der L 183 zwischen Kreuzstraße und Beethovenstraße ein neues Fachmarktzentrum errichtet. Dort haben sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Getränkecenter und verschiedene Fachgeschäfte angesiedelt und sichern die Nahversorgung in Merten. Der nächste großflächige Vollversorger befindet sich in Walberberg.

Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in der Ortschaft Merten vorhanden. An der L 183 gibt es in der Ortschaft zwei Apotheken und verschiedene Arztpraxen. Weitere befinden sich auch im Ortskern. Im Ortskern befinden sich auch verschiedene Banken. Ebenso gibt es auch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

5 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bornheim verfolgt gemäß § 1a (2) BauGB das Ziel sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Im Stadtgebiet Bornheim mangelt es jedoch an Brachflächen sowie Baulücken in den einzelnen Ortschaften. Aufgrund der stetig hohen Nachfrage nach Wohnraum wurden deshalb im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes am 15.06.2011 weitere Flächen als potentielle Wohnbauflächen ausgewiesen, dazu zählt auch das Plangebiet. Es ist bereits über die Talstraße erschlossen, sodass keine weiteren Flächen für Erschließungsstraßen versiegelt werden müssen.

Auf den drei Grundstücken 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.

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

In ca. 50 Metern Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich eine Spielwiese, ebenso liegt fußläufig in ca. 130 Metern Entfernung ein Kleinkinderspielplatz auf der Robert-Stolz-

Straße. Aufgrund der vorhandenen Spielplätze und der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten sind keine weiteren Spielflächen erforderlich.

Zurzeit besteht auf der gesamten Talstraße Parkverbot am Seitenrand. Von der Bachstraße Richtung Norden ist bis zur Einmündung Im Rosengarten auf beiden Seiten ein Gehweg vorhanden. Im weiteren Verlauf wird er östlich der Talstraße einseitig weitergeführt, bis die Talstraße hinter der Feuerwehreinahrt nur noch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist.

Die Breite der Fahrbahn beträgt auf Höhe des Plangebietes ca. 4,20 und wird östlich durch einen ca. 1,50 m breiten Gehweg begleitet. Die Straßenbreite entspricht damit nicht den heutigen Anforderungen an eine Anliegerstraße, sodass die Talstraße im Plangebiet auf 5,05 m ausgebaut und auch westlich von einem 1,50 m breiten Gehweg begleitet wird. Des Weiteren werden eine PKW-Wendeanlage am nördlichen Ende des Plangebietes sowie eine Müllsammelstelle auf Höhe des städtischen Grundstücks errichtet. Für die PKW Wendeanlage wird die bisherige Abpollerung auf die nördliche Grenze der Wendeanlage verschoben. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens kann auch der Abschnitt südlich des Plangebietes bis zur Einmündung Im Rosengarten entsprechend ausgebaut werden.

Das städtebauliche Konzept sieht auch eine Umschließung der Grundstücke mit einem ca. sieben Meter breiten Gehölzstreifen vor, der als Ortsrandbegrünung aus dem Me 08 aufgenommen wird und als Ausgleichsfläche dient. Dieser wird im nördlichen Bereich auf ca. 16 m erweitert und umfasst die Grundstücksbreite der Flurstücke 90/91. Somit kann im Plangebiet bereits eine zusätzliche Ausgleichsfläche geschaffen werden.

6 Entwässerung

Der Stadtbetrieb Bornheim hat grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebietes. Die Wasserversorgung kann direkt über vorhandene Leitungen in der Talstraße erfolgen. Für die Abwasserversorgung besteht kein direkter Anschluss, jedoch kann der vorhandene Mischwasserkanal südlich des Plangebietes auf der Talstraße um ca. 65 m verlängert werden, um alle geplanten Häuser anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser könnte ebenfalls über den auszubauenden Mischwasserkanal abgeführt werden. Der Stadtbetrieb Bornheim favorisiert aber eine dezentrale Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers und empfiehlt ein Baugrundachten in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Es wird empfohlen auf ausreichend Überflutungsschutz zu achten, da in Abhängigkeit der vorhandenen Topographie bei Überstau der öffentlichen Kanalisation alle baulichen Anlagen unterhalb der Straßenoberfläche gefährdet wären.

7 Natur- und Landschaft

Die geplanten Bauflächen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Im weiteren Verfahren wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet. Soweit möglich ist eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der überwiegende Teil des notwendigen Ausgleichs wird jedoch auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen, da sowohl der Eingriff für das neue Plangebiet, als auch die bestehenden Ausgleichsflächen des Me 08 und die vorhandenen Kompensationsflächen aus anderen Projekten ausgeglichen werden müssen.

8 Umweltbelange

Die Effekte des Bauvorhabens auf die Umweltbelange sind im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 (4) BauGB in Form des Umweltberichtes dezidiert darzustellen und zu bewerten. Es erfolgt eine grobe, nach dem jetzigen Kenntnisstand gesicherte Kurzfassung zu den einzelnen Schutzgütern. Diese Aussagen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schutzgut Mensch

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

Unmittelbare Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, den die Planung von bis zu sechs Doppelhaushälften induziert, ist nicht zu erwarten. Auf eine Untersuchung des Verkehrsaufkommens wird daher verzichtet.

Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Weidefläche dar. Im Süden wird das Plangebiet von einem ca. 25 Meter breiten Gehölzstreifen durchzogen, der als Ausgleichsfläche angelegt worden ist. Am westlichen Plangebietsrand setzt sich der Gehölzstreifen fort. Ebenso wird die Fläche im Westen und im Norden von der genannten Weidefläche umschlossen. Das Plangebiet ist nicht als Schutzgebiet ausgewiesen.

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 (1) BNatSchG) sowie erhebliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten sind nicht zu erwarten.

Eine Erholungsfunktion besitzt die Fläche nicht, da sie durch einen Weidezaun bzw. einem Wildtierzaun von der erschließenden Talstraße getrennt ist.

Schutzgut Boden

Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird noch durchgeführt. Durch die Neubebauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzter Boden sowie junger Waldboden teilweise abgetragen und durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird auf den entsprechenden Flächen das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre können nur noch eingeschränkt stattfinden und die Bodenentwicklung kann sich nicht fortsetzen. Je nach Auflast finden tiefgründige und irreversible Bodenveränderungen statt. Aufgrund der teilweise vorhandenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung bestehen jedoch bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Versiegelung offenen Bodens durch Gebäude. Für bauliche Nebenanlagen können weitere Flächen beansprucht werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung un- und teilweise vorbelasteter Bodenflächen (Grünlandnutzung).

Schutzgut Wasser

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

Es wird im Verfahren gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) geprüft, ob eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Durch Verlängerung des Abwasserkanals aus Richtung Süden über die Talstraße wäre die Abführung des Niederschlagswassers im Mischwasserkanal möglich, jedoch wird eine dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes favorisiert.

Die Bebauung führt zu einem vermehrten Abfluss an Oberflächenwasser in Verbindung mit einer geringeren Grundwasserneubildungsrate.

Schutzgut Klima, Luft

Eine Beeinträchtigung des vorherrschenden Großklimas durch die Planung wird nicht stattfinden. Auswirkungen durch die Beheizung der Häuser und das geringe zusätzliche Verkehrsmehraufkommen der Bewohner werden das Mikroklima minimal modifizieren. Die Belastung mit Schadstoffen wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand ebenfalls minimal erhöht.

Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Kulturdenkmäler vorhanden.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen.