Stadt Bornheim

1. Änderung Bebauungsplan Bornheim Nr. 347 (Ortsteil Sechtem)

Begründung gem. § 3 (2) BauGB

1. Planungsanlass

Das am nördlichen Ortsausgang von Sechtem gelegene Grundstück zwischen der Graue Burg Straße und der Straße Alter Siebenbach“ soll zur Ausnutzung der Grundstückstiefe von rund 135 m in einer zweiten Bautiefe mit einem Doppelhaus bebaut werden. Die Erschließung der beiden geplanten Gebäude soll über einen privaten Wohnweg entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze von der Graue Burg Straße erfolgen.

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 557 der Flur 17 in der Gemarkung Sechtem haben für das vorgenannte Vorhaben einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Bornheim Nr. 347 in der Ortschaft Sechtem für den inneren Bereich des Grundstücks Graue Burg Straße 46 gestellt. Zugleich mit dem Antrag haben sie sich bereit erklärt, die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.

2. Plangebiet, Nutzung, bestehendes Planungsrecht und städtebauliches Konzept

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit dem Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Sechtem. Es grenzt im Nordwesten an die Straße Alter Siebenbach und im Südosten an die Graue Burg Straße, kurz unterhalb der Einmündung des Rosenweiherweg. Im Südwesten liegt das evangelische Gemeindehaus. Im Nordosten schließen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Häuser am Rosenweiherweg an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bornheim Nr. 347 in der Ortschaft Sechtem erlaubt jeweils eine Wohnbebauung entlang der beiden öffentlichen Straßen. Für die Baufläche am alten Siebenbach wurde diese unlängst realisiert. Für die Bebauung an der Graue Burg Straße haben die Eigentümer genehmigungsfähige Baupläne erarbeiten lassen.

Bei der gegebenen Grundstückstiefe von insgesamt 135 m ist eine zeitgemäße Nutzung der rund 18 m breiten Parzelle mit nur zwei Bautiefen nicht möglich. Die Fläche bietet sich vielmehr als innerörtliche Baulandreserve an, deren Nutzung Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen am Ortsrand genießt. Daher sollen nach der Bebauung am Alter Siebenbach zwei Bautiefen von der Graue Burg Strasse erschlossen werden. Die Lage der inneren Bebauung orientiert sich dabei an der Vorderkante des benachbarten evangelischen Gemeindehauses.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bornheim Nr. 347 in der Ortschaft Sechtem weist auch den inneren Grundstücksbereich bereits als allgemeines Wohngebiet aus. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist für die zulässige zweigeschossige Bebauung mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt. Für den Teil an der Graue Burg Straße ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Um zusätzlich zur Bebauung entlang der öffentlichen Straßen auch im inneren Grundstücksbereich eine Bebauung mit einem Doppelhaus zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche erforderlich. Zur Gewährleistung der Erschließung und einer geordneten Bebauung sollen zusätzlich die private Erschließungsfläche sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um eine Innenentwicklung, welche durch

Änderung des Bebauungsplan Bornheim Nr. 347 in der Ortschaft Sechtem im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen kann.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst den inneren Teilbereich das Flurstücks 557 der Gemarkung Sechtem, Flur 17 einschließlich der rund 50 m langen Zufahrt von der Graue Burg Straße.

3. Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig durch öffentliche Straßen sowie durch den Mischwasserkanal und alle notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen. Bei Durchführung der geplanten Bebauung entstehen zwei weitere Wohneinheiten im inneren Grundstücksbereich, die nicht unmittelbar durch diese öffentlichen Anlagen erschlossen werden. Zur Sicherung der wegemäßigen und versorgungsmäßigen Erschließung der neuen Gebäude ist für einen 4,50 m breiten Grundstücksstreifen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze die Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Versorger sowie der Eigentümer und Nutzer der neuen Baugrundstücke festgesetzt.

Die Lage der Erschließungsfläche ist so gewählt, dass sie parallel zur Zuwegung des evangelischen Gemeindehauses verläuft, so dass sich aus der Nachbarschaft der beiden Erschließungsflächen keine Konflikte ergeben. Die Breite ist so gewählt, dass ein Begegnungsfall Pkw/Pkw bzw. Lkw/ Rad oder Fußgänger mit ausreichendem Sicherheitsraum gewährleistet werden kann. Für die mit zwei Wohneinheiten geringe Anzahl von Nutzern kommt eine öffentliche Erschließung des inneren Grundstücksbereiches nicht in Betracht.

Für den ruhenden Verkehr werden Stellplatzflächen in den seitlichen Grenzabständen festgesetzt, um eine Nutzung der Gartenbereiche zum Abstellen von Fahrzeugen zu vermeiden.

Ausgehend von den zu erwartenden Kenndaten für die zwei zu errichtenden Wohneinheiten ist mit einem Verkehrsaufkommen von etwa ein bis zwei Fahrten in der Spitzenstunde zu rechnen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die Belange der benachbarten Bebauung insofern, als durch die festgesetzten Anpflanzungen und die festgesetzte Einfriedung entlang der Nachbargrenzen zu den Wohnbaugrundstücken im Nordosten die Bewegungen auf den neuen Zufahrtsflächen in Bezug auf Geräusche und Aufmerksamkeit durch Sichtkontakt minimiert werden.

Da für die Bebauung im inneren des Grundstücks zusätzliche Erschließungsanlagen erforderlich sind, deren Ausführung in privater Regie erfolgen soll, wird es als notwendig erachtet, die unterirrische Verlegung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festzuschreiben, um das Ortsbild vor einer Störung durch oberirdische Verkabelung zu schützen.

4. Geplante Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke im Plangebiet wird entsprechend der in der Nachbarschaft ausgeübten Nutzung und zur Freistellung des Blockinnenbereichs von einer möglichen Gewerblichen Nutzung ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Planungsabsicht werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 aus dem rechtskräftigen

Plan übernommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem geplanten Vorhaben eingeschossig festgesetzt. Die Geschossflächenzahl liegt dementsprechend gleichfalls bei 0,4.

Zur Kontrolle der Höhenentwicklung werden zusätzlich Höchstgrenzen für die Trauf- und Firsthöhe der neu zulässigen Gebäude absolut in mNHN festgesetzt. Die Höhen sind in Abstimmung auf die bestehenden Geländehöhen so gewählt, dass eine mit der Umgebung verträgliche Traufhöhe von ca. 4,50 m und eine Firsthöhe von ca. 8,50 m nicht überschritten werden können.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das geplante Doppelhaus neu festgesetzt. Nach Abzug der seitlichen Grenzabstände von mindestens 3 m verbleiben insgesamt rund 12,80 m Breite für zwei jeweils 6,40 m breite Doppelhaushälften. Da sich die Lage der Gebäude an der Vorderkante des benachbarten Gemeindehauses orientiert, benötigt die geplante Bebauung keine größeren Spielräume zur Platzierung auf dem Grundstück. Lage und Tiefe des Baufensters können daher eng um die geplanten Gebäude festgelegt werden.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Einzelhausbebauung kann für das geplante Doppelhaus bei der zuvor erläuterten engen Fassung der überbaubaren Fläche entfallen. Auch die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der geplanten Grundstücksteilung, dem Zuschnitt des Baufensters und den festgesetzten Höhenbegrenzungen. Da bereits eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist, wird zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen bestimmt, dass pro Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Damit wird die Intensität der Nutzung einschließlich der Ansprüche an die Nebenanlagen (Stellplätze, Müllbehälter, Abstellräume etc.) auf das Maß der bisher festgesetzten Einzelhausbebauung begrenzt.

5. Belange von Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen

Bei dem von der 1. vereinfachten Änderung erfassten Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässt. Soweit noch keine Bebauung realisiert wurde sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Begehungen des Plangebietes jeweils zu einem Termin in den Monaten März, Juni und September haben keine Anzeichen für das Vorkommen besonders geschützter Arten und eine besondere Bedeutung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten der Tier- und Pflanzenwelt erbracht. Schutzgebiete sind weder unmittelbar noch mittelbar betroffen.

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Bereich der Planänderung wird die Errichtung eines Doppelhauses mit einer überbaubaren Fläche von insgesamt rund 180 m² ermöglicht. Die Zufahrt (rund 350m²) zu den zwei Wohneinheiten wird mittels wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

Von der mit der Planänderung vorbereiteten Bebauung gehen trotz Versiegelung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen aus, da für die neuen Gärten die Anpflanzung eines einheimischen hochstämmigen Laubbaums verbindlich vorgeschrieben ist und die Hausgärten insgesamt eine höhere ökologische Qualität darstellen als eine reine Ackerfläche. Des Weiteren sind im Bereich der Zufahrten drei Pflanzbeete mit einer Gesamtgröße von insgesamt 6m² und eine rund 50 m² große Fläche als Mittelinsel mit einem Pflanzgebot gem. §9 (1) BauGB festgesetzt.

Gegenüber dem heutigen Stand der Bebauung ergibt sich aus den bereits heute vorhandenen Bauplätzen an den öffentlichen Erschließungsstraßen sowie aus der zusätzlich geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus im Inneren des Grundstücks eine städtebaulich wie ökonomisch sinnvolle bauliche Dichte innerhalb der Ortslage Sechtem. Auch ohne Berücksichtigung des bestehenden Baurechts ergeben sich hieraus keine wesentlichen negativen Umweltfolgen in Bezug auf den Menschen, die Natur, die Umweltmedien sowie Kultur- und Sachgüter.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen bedarf vor Beginn der Arbeiten einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Bauschutthaltiges oder organoleptisch (für die menschlichen Sinne) auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Entsorgungsweg ist dem Rhein- Sieg- Kreis - Sachgebiet Gewerbliche Abfallwirtschaft vor der Abfuhr anzuzeigen.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im Rahmen der Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Mit der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen Grundflächenzahl wird sicher gestellt, dass die zukünftig zulässigen Eingriffe im Plangebiet nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

6. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Die notwendigen Maßnahmen zur Bodenordnung betreffen allein das Flurstück der Antragsteller. Das Grundstück Graue Burg Strasse 46 bleibt als selbständig bebaubares Grundstück erhalten.

Die Kosten des Planverfahrens übernehmen die Antragsteller. Die Ausbaukosten für den privaten Wohnweg trägt die jeweilige Bauherrschaft.

7. Immissionsschutz

Auf Grund der Lage der geplanten Wohnbebauung unmittelbar angrenzend an das westlich gelegene evangelische Gemeindezentrum wird die Wohnbebauung den Geräuscheinwirkungen dieser Nachbarschaft ausgesetzt sein.

Mit Datum vom 17. September 2008 liegt eine Überprüfung der möglichen Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung im Änderungsbereich und dem östlich benachbarten evangelischen Gemeindezentrum durch eine anerkannte Messstelle nach §§ 26 BimSchG vor (Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin).

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die regelmäßige Nutzung der Kircheneinrichtung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erwarten lässt. Darüber hinaus gehende "seltene Ereignisse" werden die hierfür zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte nach Einschätzung des Gutachters nicht überschreiten. Gottesdienste und die Ausübung der Religion sind schalltechnisch nicht relevant.

Zum Schutz der zukünftigen Grundstückseigentümer vor eventuellen Lärmeinwirkungen werden aus Sicherheitsgründen trotzdem weitergehende Festsetzungen getroffen. Diese laut schalltechnischer Einschätzung nicht erforderlichen Maßnahmen erfolgen aus Gründen der Fürsorge gegenüber den vorhandenen Nutzungen und zum Schutz vor späteren Konflikten.