



Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf

Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Lage des Plangebietes.....	4
1.2	Anlass, Ziel und Zwecke der Planung	4
1.3	Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage	5
2	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
2.4	Landschaftsplan.....	6
2.5	Grundwasserschutz	6
2.6	Denkmalpflege.....	6
2.7	Richtfunk.....	6
3	Bestand.....	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Bodenbelastungen	7
3.3	Verkehr	7
3.4	Infrastrukturelle Versorgung	7
4	Ziel und Zweck der Planung	7
4.1	Städtebauliche Ziele	7
4.2	Städtebauliches Konzept	8
5	Planinhalt und Festsetzungen.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)	8
5.2.2	Geschossigkeit	9
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	9
5.4	Verkehrsflächen, Erschließung	9
5.5	Versorgungsflächen und Hauptabwasserleitungen	9
5.6	Immissionsschutz.....	9
5.7	Gestalterische Festsetzungen.....	10
5.7.1	Dachgestaltung.....	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6	Hinweise	11
7	Umsetzung des Bebauungsplanes.....	11
7.1	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	11
7.2	Erschließung.....	12
8	Städtebauliche Kennwerte	12
9	Umweltprüfung.....	12

9.1	Schutzgebiete	12
9.2	Schutzgut Mensch	12
9.3	Schutzgut Landschaft, Pflanzen und Tiere	13
9.4	Schutzgut Fläche	13
9.5	Schutzgut Boden.....	13
9.6	Schutzgut Wasser	13
9.7	Schutzgut Klima/Luft	13
9.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung	13
9.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
10	Fachgutachten.....	14

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 8.000 m² große Plangebiet liegt im Bereich der Ortschaft Waldorf zwischen dem Donnerbachweg und der Dahlienstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der nördlich an den Feldchenweg angrenzenden Grundstücke begrenzt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Rewe-Markt an. Erschlossen wird das Plangebiet über den Donnerbachweg und den Feldchenweg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Übersichtskarte entnommen werden.

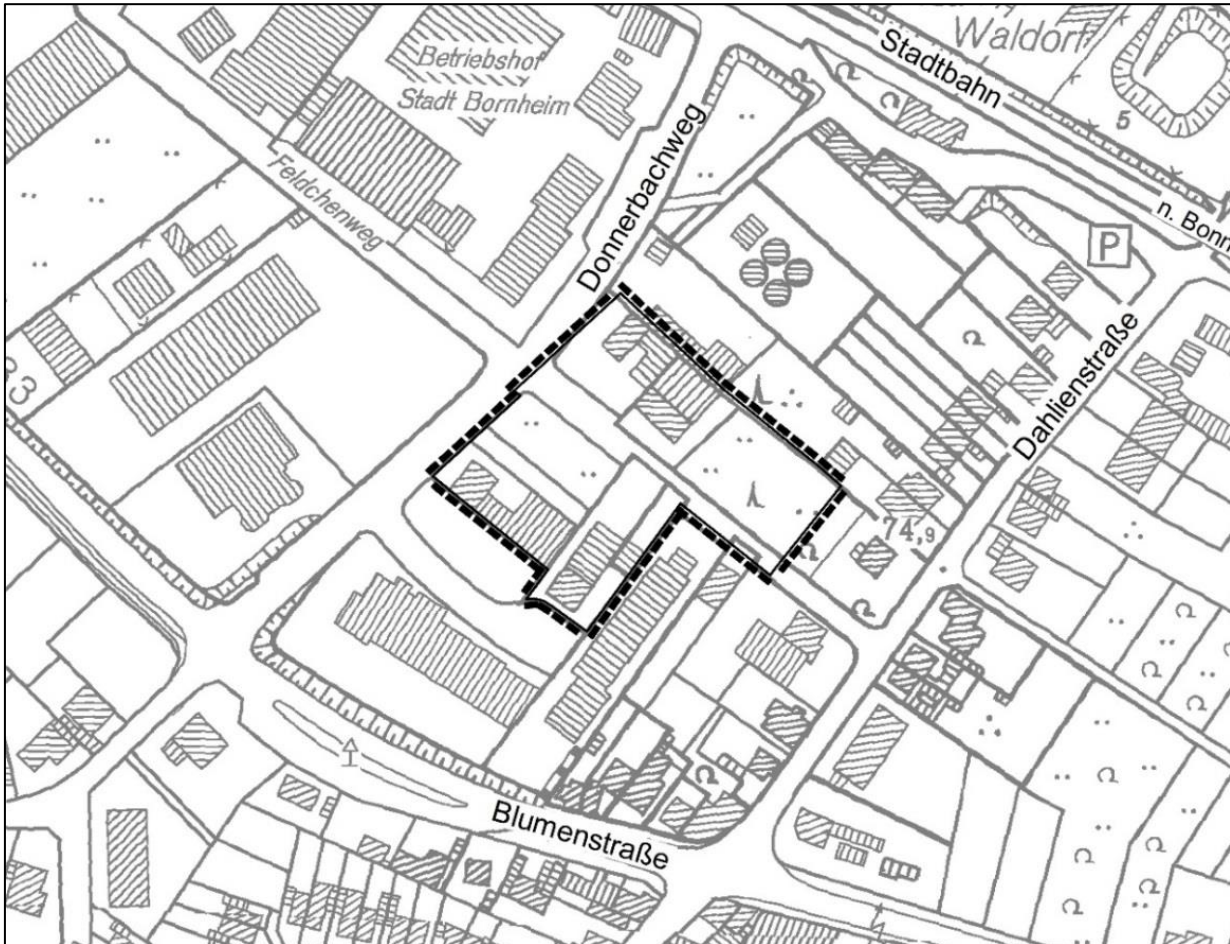


Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich

1.2 Anlass, Ziel und Zwecke der Planung

Die Stadt Bornheim verzeichnet einen hohen Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, insbesondere im preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau. 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.

Der Eigentümer des unbebauten Eckgrundstücks Donnerbachweg/Feldchenweg ist mit dem Wunsch an die Stadt Bornheim herangetreten, auf seinen Flächen barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Die Planung sieht die Errichtung von 9 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m² vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde zudem ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 22 öffentlich geförderten Wohneinheiten auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits heute Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Der seit 1978

rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 setzt im Bereich des Plangebietes sowie für weitere nördlich und nordwestlich gelegene Flächen ein Gewerbegebiet fest.

Aufgrund von bereits vorhandenen Wohnungen und weitestgehend nicht störenden Gewerbebetrieben entspricht die Bebauung im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs Wd 56 „Feldchenweg“ mittlerweile einem Mischgebiet. Um in diesem Bereich weitere Wohnbebauung zuzulassen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist das Ziel der Bebauungsplanaufstellung die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO. Dadurch soll auch ein verträglicher Übergang des Gewerbegebiets zu der Wohnbebauung an der Dahlienstraße gesichert werden.

1.3 Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 8.000 m² liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen 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 und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht. Um die Öffentlichkeit umfassend zu informieren, wird wie im Vollverfahren die zweistufige Beteiligung durchgeführt.

Somit hat der Rat der Stadt Bornheim am 25.06.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teilbereich des Feldchenwegs erweitert, da im Zuge der Bebauung auch der Feldchenweg ausgebaut werden soll. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 14.09. bis zum 12.10.2020.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den größten Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar. Der östliche Teil des Plangebiets wird als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan Wd 56 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan nach dem Satzungsbeschluss berichtigt, sodass dieser im gesamten Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche darstellt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf setzt im Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Die südöstlich des Plangebietes liegende Fläche des Rewe-Getränkemarktes wird durch den Bebauungsplan Nr. 147 als Mischgebiet festgesetzt.

Südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Wd 56 grenzt der Bebauungsplan Wd 54 an, der ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festsetzt und damit Planungsrecht für den Rewe-Markt schafft.

2.4 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Schutzgebiete dar. Der Bebauungsplan berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes.

2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

2.6 Denkmalpflege

Laut LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wurden jedoch keine Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche durchgeführt, weshalb diesbezüglich nur eine Prognose möglich ist.

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Aus diesem Grund wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2.7 Richtfunk

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Richtfunktrasse.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus Gewerbe- und Wohngebäuden geprägt. An ein- bis zweigeschossige Wohn- und Bürogebäude grenzen Gewerbehallen an. Ein Großteil der Gebäude ist mit Satteldächern ausgestattet. Die Bebauung orientiert sich an der hinteren Grundstücksgrenze und rückt somit vom Feldchenweg ab, sodass die Bebauung aufgrund unterschiedlicher Bautiefen nach vorne und hinten verspringt. Zudem ergeben sich zur Straße orientierte, teilweise vollversiegelte Vorplätze, die als Parkplatz und Abstellfläche genutzt werden.

Das unter Punkt 1.2 beschriebene Grundstück an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg, das für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 9 öffentlich geförderten Wohneinheiten vorgesehen ist, liegt zurzeit brach. Auf dem freien Grundstück nördlich des Feldchenwegs, das sich ebenfalls im Plangebiet befindet, entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten. Das Wohngebäude hat drei Vollgeschosse und ein Nichtvollgeschoss mit Flachdach und ist somit gestalterisch an das östlich gelegene Nachbargebäude angelehnt.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind geprägt von einer typischen Gewerbegebietsbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Flach- bzw. Satteldach sowie dazwischenliegenden Parkplatz- und Verkehrsflächen. Zwischen der Stadt-

bahnhaltestelle Bornheim Waldorf und dem Plangebiet befindet sich zudem ein Getreidesilo. Unmittelbar südlich grenzt das Grundstück eines Rewe-Supermarktes mit Getränkemarkt an das Plangebiet. Östlich des Plangebiets schließt sich entlang der Dahlienstraße zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben an.

Um das unbebaute Grundstück herum gruppieren sich – südwestlich und nordöstlich des Feldchenwegs – Gewerbebauten mit Satteldach, in denen sich auch teilweise Wohneinheiten befinden.

Östlich des Plangebietes entlang der Dahlienstraße liegen zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

3.2 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

3.3 Verkehr

Die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Donnerbachweg und den Feldchenweg. Die übergeordnete verkehrliche Anbindung wird weiter über die Blumenstraße und die Dahlienstraße gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in ca. 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle „Bornheim Waldorf“ an die Stadtbahnlinie 18 (Köln – Bonn) und die Buslinie 818 (Hersel – Sechtem). Eine weitere Haltestelle der Linie 818 befindet sich mit der Haltestelle „Gaststätte Kreuel“ in ca. 250 m Entfernung.

3.4 Infrastrukturelle Versorgung

Die soziale Infrastruktur in Form von Kindertageseinrichtungen und Schulen ist in der Ortschaft Waldorf bzw. durch die weiteren Ortschaften gesichert. In Waldorf befindet sich die Katholische Kindertagesstätte St. Michael, im angrenzenden Kardorf die Katholische Kindertagesstätte St. Joseph. Zudem ist in Kardorf im Gewerbegebiet „Auf dem Knickert“ ebenfalls eine Kita geplant, die voraussichtlich im Kindergartenjahr 2022/2023 eröffnet werden soll.

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Vollversorger (Rewe) sowie ein ca. 500 m entfernter Discounter (Lidl) an der Blumenstraße sichern die Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Ein Bäcker befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Weitere Läden befinden sich im nahegelegenen Ortszentrum von Waldorf. Gesundheitseinrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in näherer Umgebung vorhanden, genauso wie Sport- und Freizeiteinrichtungen.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Städtebauliche Ziele

Die Stadt Bornheim verfolgt gemäß § 1a (2) BauGB das Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dazu zählt auch die bevorzugte Entwicklung innerörtlicher Brach- und Freiflächen vor der Erschließung neuer Flächen in Ortsrandlage. Der Kern des Plangebietes umfasst eine solche innerörtliche Brach- und Freifläche, die durch eine behutsame Nachverdichtung entwickelt werden soll. Der private Investor beabsichtigt hier die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Nichtvollgeschoss mit 9 Wohneinheiten im barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnungsbau mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m². Die Schaffung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird in einem notariellen Vertrag zwischen der Stadt Bornheim und dem Grundstückseigentümer gesichert. Zudem soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem lediglich nicht störendes Gewerbe zulässig ist, ein verträglicher Übergang der gewerblichen Nutzung zur Wohnbebauung an der Dahlienstraße gesichert werden. Bereits jetzt sind im Plangebiet ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe genehmigt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Auf den bisher mindergenutzten Flurstücken am Feldchenweg sollen Wohneinheiten mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus realisiert werden. Auf dem Grundstück südlich des Feldchenwegs soll ein Mehrfamilienhaus mit maximal 9 Wohneinheiten auf zwei Vollgeschossen plus Nicht-Vollgeschoss entstehen, auf den Grundstücken nördlich des Feldchenwegs wurden bereits zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohneinheiten genehmigt. Sie verfügen über drei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss. Der ruhende Verkehr wird jeweils auf den Grundstücken untergebracht. Die Mehrfamilienhäuser am nördlichen Rand des Feldchenweges verfügen zu diesem Zweck über eine Tiefgarage, auf dem Grundstück an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg werden oberirdische Parkplätze geplant, die vom Donnerbachweg erschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält insbesondere Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ). Zudem wird eine Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern festgesetzt, um die Entstehung von städtischen Hitzeinseln aufgrund der Aufheizung von Gebäuden und versiegelter Fläche zu mindern. Zudem ergeben sich so positive Effekte bei der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Der Feldchenweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan keine Neuordnung der sehr heterogen gestalteten und angeordneten Bestandsbebauung vorgesehen ist. Daher handelt es sich beim Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Anordnung und Kubatur der Gebäude richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet fallen unter den Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen daher erst im Falle eines Neubaus oder gegebenenfalls einer baulichen Änderung.

Im Zuge des Bauvorhabens soll der Feldchenweg als Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem 1,75 m breiten Gehweg auf der Nordseite ausgebaut werden. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser an der nördlichen Seite des Feldchenwegs wird der Gehweg auf eine Breite von 2,25 m ausgeweitet. Auf der südlichen Seite wird der Feldchenweg mit einem 0,25 m breiten Schrammbord versehen. Im Bereich der neuen Wohnbebauung an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 10 private Senkrechtstellplätze für den Rewe-Markt vorgesehen.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) sowie nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig, da sich diese aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden und der Gebietscharakter durch die Planung nicht wesentlich verändert werden soll. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung erwarten lassen. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des Absatzes 3 sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da durch diese Nutzungen starke Beeinträchtigungen der Wohnnutzung befürchtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für gemischte Baugebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO. Von einer Überschreitung der Orientierungswerte wird in diesem

Bebauungsplan abgesehen, um einer stärkeren Versiegelung der größtenteils bereits hochversiegelten Grundstücke entgegenzuwirken und somit einen höheren Verlust an begrünten Freiflächen auf den Grundstücken zu vermeiden. Um eine möglichst flächensparende Bauweise im Plangebiet zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Gebäude bis zu drei Vollgeschosse umfassen dürfen. In diesem Fall ist die GRZ entsprechend auf 0,4 zu mindern, um eine zu massige Kubatur der Gebäude zu vermeiden.

5.2.2 Geschossigkeit

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Um eine möglichst flächensparende Bebauung zu ermöglichen, werden im Plangebiet bis zu drei Vollgeschosse zugelassen. Planungsrechtlich entspricht die Festsetzung dem Bebauungsplan Nr. 147, der für das Gewerbegebiet östlich des Plangebiets Wd 56 zwischen Blumenstraße und Feldchenweg ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zulässt. Diese wurden mit der derzeitigen Bebauung jedoch nicht ausgenutzt. Sowohl das östlich an das Plangebiet Wd 56 angrenzende Mehrfamilienhaus als auch das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus, das im Plangebiet auf den Freiflächen nördlich des Feldchenwegs realisiert wird, haben drei Vollgeschosse. Somit fügt sich eine dreigeschossige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Um die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu begrenzen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je volle 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

Um die Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu forcieren und somit zu einer bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum beizutragen, wird gemäß § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, dass im Falle der Realisierung von Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung die Wohndichte auf 1 Wohneinheit pro 80 m² Grundstücksfläche erhöht werden kann.

5.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Feldchenweg wird entsprechend des in Kapitel 4.2 beschriebenen Straßenentwurfs als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt. Das im Bebauungsplan dargestellte Profil des Feldchenwegs mit Gehwegen, Stellplätzen und Baumbeeten ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern hat nur informativen Charakter und wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Stellplätze für den Rewe-Markt im Bereich des Flurstücks 425 werden als Mischgebietsfläche mit einer Umgrenzung für Stellplatzflächen zeichnerisch festgesetzt.

5.5 Versorgungsflächen und Hauptabwasserleitungen

Hauptwasserleitungen sind bereits im Feldchenweg vorhanden.

Die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers kann über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal im Feldchenweg erfolgen. Gewerbliches Abwasser, das vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an. Falls gewerbliches Abwasser anfällt, das vorbehandelt werden muss, ist ein Antrag auf Indirekteinleitung bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über das Abwasserwerk des Stadtbetriebs Bornheim einzureichen. Das gewerbliche Abwasser ist nach Vorbehandlung über den Mischwasserkanal abzuleiten.

5.6 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein festgesetztes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Daher muss zum einen die Mischgebietsverträglichkeit der sich im Plangebiet befindlichen gewerblichen Nutzungen als auch die Verträglichkeit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung mit den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung sichergestellt sein.

Zu diesem Zweck wurde durch die Firma Accon Köln GmbH auf Grundlage der Antragsunterlagen zu den Baugenehmigungen der umliegenden Betriebe eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass sowohl an den bestehenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen als auch an den neugeplanten Wohnnutzungen die Richtwerte für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Auch für die Spitzenpegel wurden die jeweiligen Richtwerte eingehalten. Durch die heranrückende Wohnbebauung werden die bestehenden Gewerbebetriebe somit in ihren derzeitigen Betriebsmodalitäten nicht eingeschränkt. Besondere Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher nicht notwendig. Allerdings hat die Planung Auswirkungen auf das Entwicklungspotenzial der Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung. Aufgrund der sukzessiven Ansiedlung von Wohneinheiten in den letzten Jahren besteht jedoch bereits jetzt ein Schutzanspruch der Wohngebäude bei den Immissionswerten. Die Einschränkung der Entwicklungspotenziale der Gewerbebetriebe im Plangebiet werden als vertretbar und notwendig erachtet, um ein verträgliches Miteinander der Wohn- und Gewerbenutzung im gesamten Gebiet zwischen Donnerbachweg und Dahlienstraße zu ermöglichen.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

5.7.1 Dachgestaltung

Das Plangebiet ist durch einen Mix aus unterschiedlich gestalteten Baukörpern geprägt. Es existieren sowohl rein gewerblich genutzte Gebäude, als auch gemischt genutzte Gebäude. Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen sind im Plangebiet die dominierende Dachform. Da sich somit insgesamt ein sehr heterogenes Gestaltungsbild ergibt, sollen auch andere Dachformen im Plangebiet zugelassen werden. Eine Festsetzung der Dachform erfolgt daher nicht. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper müssen jedoch zur Wahrung einer stimmigen Gebäudestruktur mit der gleichen Dachform und -neigung, Trauf- sowie Firsthöhe errichtet werden.

Um die Nutzung von Satteldächern für die Strom- bzw. Wärmeenergienutzung mittels Solarenergie zu gewährleisten, muss die Dachneigung bei Neubauten zwischen 30° und 40° betragen.

Trotz des sehr heterogenen Ortsbildes in diesem Bereich sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Zudem soll es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 zu einer langfristigen Aufwertung des Bereichs kommen. Zu diesem Zweck werden weitere gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50% der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang 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.

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

Begrünung Grundstücksflächen

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen werden Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sowie auf den Tiefgaragendecken oder unterirdischen, nicht überbauten Grundstücksteilen in den Baugebieten festgesetzt. Demnach sind diese gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten des Hauptgebäudes durchzuführen.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) und der Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Niederschlagswasser, Vermeidung von Abflussspitzen) wird eine mindestens extensive Begrünung der Dächer mit einer Neigung von maximal 10° festgesetzt.

Bei der Ausführung der Dachbegrünung ist der Empfehlung der FLL-Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017) zu folgen.

Bei Installation nicht-aufgeständerter Photovoltaikmodule entfällt die Begrünungsaufgabe.

Pflanzliste und Mindestpflanzqualitäten

Durch die Festsetzung einer Pflanzliste mit Mindestpflanzqualitäten wird sichergestellt, dass standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden, die an die klimatischen Bedingungen angepasst sind und somit einen ökologischen Mehrwert für Tiere und Umwelt liefern.

6 Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die u.a. im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind.

Die Hinweise sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt, 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 keiner ergänzenden Begründung. Dabei handelt es sich insbesondere um Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zu möglichen Kampfmitteln, zum Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Leitungsschutz, zu den im Rahmen des Verfahrens erstellten Fachgutachten und zum notariellen Vertrag. Die 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.

7 Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Auf der Verkehrsfläche neben den Stellplätzen für den Rewe-Markt sollen fünf Altglascontainer aufgestellt werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht notwendig, da sich die Fläche in städtischem Besitz befindet.

Eine Überflutungsbetrachtung und ein Entwässerungskonzept erfolgen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung erst im Baugenehmigungsverfahren.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Donnerbachweg und den Feldchenweg erschlossen. Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, wird der Feldchenweg in naher Zukunft ausgebaut.

8 Städtebauliche Kennwerte

Bezeichnung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Gemischte Baufläche	7.091	88
Öffentliche Verkehrsfläche	961	12
Summe	8.052	100

9 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 1.2). Es gelten damit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit ist eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Als Planungs- und Abwägungsgrundlage werden Fachgutachten erstellt.

Für die Darstellung der durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Ist-Zustand betrachtet.

9.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schützenswerten Biotopflächen, Vogelschutzgebieten, FFH-Gebieten (Fauna-Flora-Habitaten) und sonstigen Schutzgebieten.

9.2 Schutzgut Mensch

Die Erschließung des Plangebietes mit den vorhandenen Straßen Donnerbachweg und Feldchenweg ist bereits gesichert, so dass – bis auf den Ausbau des Feldchenwegs – keine zusätzlichen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Aus den Übersichtskarten der amtlichen Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) geht hervor, dass die größten Lärmemissionen durch die Blumenstraße südwestlich des Plangebiets und die Trasse der Stadtbahnlinie 18 nordöstlich des Plangebiets ausgelöst werden. Für das Plangebiet selbst sind durch den Straßen- und Schienenverkehr jeweils Lärmimmissionen von < 55 dB(A) tags und < 50 dB(A) nachts zu erwarten. Gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) ist daher eine Wohnverträglichkeit zu erwarten.

Die Verträglichkeit der geplanten und bereits vorhandenen Wohnnutzung mit den im Plangebiet und im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben wurde durch eine schalltechnische Untersuchung bestätigt. Aufgrund der Gemengelage sind Lärmimmissionen an den Wohngebäuden zu erwarten, allerdings liegen diese an allen im Gutachten definierten Immissionsorten unter dem Richtwert gemäß der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag. Nachts sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, da in den untersuchten Betrieben kein Nachtbetrieb genehmigt ist.

Durch die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, die vorwiegend aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen bestehen, sind aufgrund der geplanten Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissi-

ongsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten. Dies gilt auch für die Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand.

9.3 Schutzgut Landschaft, Pflanzen und Tiere

Im Landschaftsplan Nr. 2 (Bornheim) des Rhein-Sieg-Kreises sind für die Plangebietsfläche selbst und auch im weiteren Umfeld keine Schutzgebietsausweisungen festgesetzt.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG. Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) wurde im August 2020 durch das Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bornheim durchgeführt. Die ASP I bezieht sich auf das bislang unbebaute Grundstück an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg, auf dem das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten geplant ist. Für die Bebauung des zweiten brachliegenden Grundstücks am Feldchenweg besteht bereits eine Baugenehmigung. Die übrigen Grundstücke sind bebaut.

Laut ASP I werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG erfüllt, auch Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

9.4 Schutzgut Fläche

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Mit der Planung kann ein Beitrag zum flächensparenden Bauen geleistet werden, indem bereits stark überformte Gebiete einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Somit werden lediglich einzelne unversiegelte Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt, wodurch größere zusammenhängende Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden können. Die Versiegelung der Flächen ist ein notwendiges Mittel um dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Bornheimer Stadtgebiet nachzukommen und wird in der geplanten Form als verhältnismäßig betrachtet.

9.5 Schutzgut Boden

Ein Großteil des Plangebietes ist bereits heute durch Bebauung, Erschließungsstraßen und Zuwegungen versiegelt. Hierdurch werden die Austauschprozesse im Boden dauerhaft unterbunden. Grundsätzlich ist im Gewerbegebiet (GE) mit einer maximalen GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 80 % der privaten Grundstücksflächen möglich. Im Mischgebiet gilt eine maximale GRZ von 0,6, die durch sonstige Anlagen bis auf eine GRZ von 0,8 erhöht werden kann. Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden ähnliche Bedingungen wie im Status quo.

9.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.7 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet trägt aufgrund des dort festgesetzten Gewerbegebietes mit der damit verbundenen hohen baulichen Dichte bzw. dem hohen Versiegelungsgrad bereits heute kaum zur örtlichen Kaltluftproduktion bei. Eine Änderung dieses Zustandes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

9.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat aktuell keine Funktion als Erholungsraum. Mit der Planung sind keine erheblichen neuen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben. Durch die städtebauliche Ordnung des Bereichs und die Bebauung bisher brachliegender Grundstücke wird von einem positiven Effekt auf das Ortsbild ausgegangen.

9.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden.

10 Fachgutachten

- Umwelt- und Grünflächenamt Stadt Bornheim: Bebauungsplan Wd 56 – noch nicht bebaute Teilfläche, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, August 2020
- Accon Köln GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“ in der Ortschaft Waldorf, Juni 2021