

# Stadt Bornheim

## Aufstellung des Bebauungsplanes Wd 56 in der Ortschaft Waldorf

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### 1 Lage des Plangebietes

Das ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Bereich der Ortschaft Waldorf, Gemarkung Waldorf zwischen dem Donnerbachweg und der Dahlienstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch die rückwertigen 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 (s. Abb.1) entnommen werden.

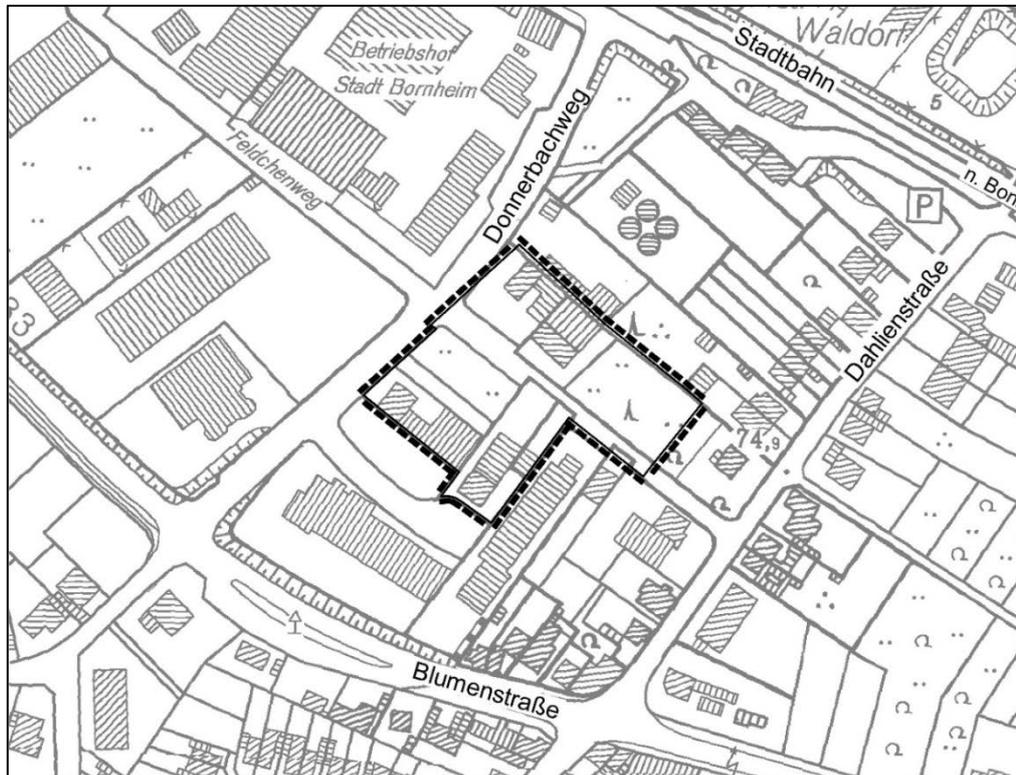


Abb. 1: Lage des Plangebietes, genordet, ohne Maßstab

## **2 Anlass, Ziel und Zwecke der Planung**

Die Stadt Bornheim verzeichnet einen hohen Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet, insbesondere in preisgünstigem bzw. öffentlich gefördertem 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 herantreten, auf seinen Flächen barrierefreien, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Die Planung sieht die Errichtung von 9 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen 50 und 95 m<sup>2</sup> vor. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits heute Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Eine weitere Wohnbebauung ist hier geplant. Der Rat der Stadt Bornheim hat daher am 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 beschlossen (s. Vorlage 768/2018-7).

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf setzt im Bereich des Plangebietes sowie für weitere nördliche und nordwestliche Flächen ein Gewerbegebiet fest. Für die unmittelbar südwestlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zwischen Donnerbachweg, Blumenstraße und Feldchenweg setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest.

Aufgrund von bereits vorhandenen Wohnungen und weitestgehend nicht störenden Gewerbebetrieben entspricht die Bebauung im Bereich des Plangebietes eher einem Mischgebiet. Um in diesem Bereich weitere Wohnbebauung zuzulassen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist das Ziel der Bebauungsplanaufstellung daher die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Wd 56 in der Ortschaft Waldorf um eine Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten, wird hier nicht genutzt. Um die Öffentlichkeit umfassend zu informieren, wird wie im Vollverfahren die zweistufige Beteiligung durchgeführt.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

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.

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.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) dar. Dieser soll im Nachgang an das Bebauungsplanverfahren berichtigt werden. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf setzt im Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest.

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.

#### **4 Städtebauliche Situation und Erschließung**

Das Plangebiet sowie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind geprägt von einer typischen Gewerbegebietsbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Flach- und Satteldach sowie dazwischenliegenden Parkplatz- und Verkehrsflächen. Unmittelbar südlich grenzt das Grundstück eines Rewe-Supermarktes an das Plangebiet.

Das unter Punkt 2 „Planungsanlass“ beschriebene, für eine Bebauung vorgesehene Grundstück bildet den Kern des Plangebietes. Um das Grundstück herum gruppieren sich – südwestlich und nordöstlich des Feldchenwegs – Gewerbebauten mit Satteldach, die teilweise Wohneinheiten beinhalten.

Östlich des Plangebietes entlang der Dahlienstraße befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.

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 sowie die anschließenden Autobahnanbindungen an die A 553 und die A 555 gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in ca. 350 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle „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.

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.

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.

#### **5 Bebauungskonzept und Erschließung**

Die Stadt Bornheim verfolgt gemäß § 1a (2) BauGB das Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dazu zählt auch die 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 m<sup>2</sup>.

Im Zuge des Bauvorhabens soll der Feldchenweg als Erschließungsstraße mit einem Gehweg auf der Nordostseite ausgebaut werden. Im Bereich der neuen Wohnbebauung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 10 private Stellplätze als Senkrechtparker für den Rewe-Markt vorgesehen.

Darüber hinaus ist auch auf den bisher mindergenutzten Flurstücken 798 und 799 nördlich des Feldchenwegs, die ebenfalls Teil des Geltungsbereiches sind, eine Mehrfamilienhausbebauung geplant.

Der Bebauungsplan soll insbesondere Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe sowie zur Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) beinhalten. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan keine Neuordnung der Bestandsbebauung vorgesehen ist. Somit wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

## **6 Umweltauswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt (vgl. Kapitel 7). 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.

### Schutzgebiete

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

### 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.

Durch die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, die vorwiegend aus Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzungen bestehen, sind aufgrund der geplanten Gebietsausweisung als Mischgebiet (MI) keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu erwarten. Dies gilt auch für die Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand.

#### 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. Sie wird im weiteren Planverfahren erstellt. Nicht überwindbare artenschutzrechtliche Konflikte sind z.Zt. nicht erkennbar, da es sich um bereits anthropogen stark überformtes Gebiet handelt.

#### Schutzgut Fläche

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert. Mit der Planung kann die Stadt einen Beitrag zum flächensparenden Bauen leisten, 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.

#### 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.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Niederschlagsgewässer werden voraussichtlich in das Kanalsystem eingeleitet.

#### 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. Dies wird sich durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) voraussichtlich nicht ändern.

#### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung

Mit der Planung sind keine erheblichen neuen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben. Im Gegenteil, wird sich die Umwandlung des Plangebietes vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet voraussichtlich eher positiv auf das Ortsbild auswirken.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

## **7 Verfahren**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

Bornheim, den  
In Vertretung

Erster Beigeordneter