

STADT BORNHEIM

3. Änderung des Bebauungsplanes Bo 11 in der Ortschaft Bornheim

BEGRÜNDUNG

Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Anlass und Ziel der Planung

Zur Ergänzung und langfristigen Etablierung der an der Königstraße bereits ansässigen orthopädischen Schuhtechnik beabsichtigen die Investoren als Eigentümer von Flächen an der Königstraße und an der Venantiastraße den Bau eines Orthopädiezentrums mit orthopädischer Praxis und physiotherapeutischer Praxis. Im Hinblick auf die Standorterweiterung wurde im Mai 2009 das direkte Nachbargrundstück an der Königstraße erworben, welches im Bereich der Venantiastraße unmittelbar an die Grundstücke der Investoren angrenzt.

Der geplante Bau des Orthopädiezentrums soll die um das Zentrum angesiedelten Dienstleistungen des Gesundheitswesens ergänzen und die Entwicklung, welche mit dem „Gesundheitszentrum Bornheim“ begonnen wurde, weiter ausbauen. Darüber hinaus werden durch ein solches Projekt Kunden ins Bornheimer Zentrum kommen, die Frequenz und somit zusätzliche Umsätze für die dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe bedeuten, so dass der Ortskern gestärkt wird. Die städtebauliche Ausbildung durch einen Kopfbau als Eingangssituation zur Venantiastraße, sowie die Erweiterung der Ladenlokale zur Venantiastraße wird zu einer Aufwertung des Blockinneren und sozialer Kontrolle in diesem Bereich führen. Es werden hier keine „Hinterhöfe“ sondern eine zweite Ladenzeile mit Verbindung zur Königstraße entstehen. Erschlossen werden soll das Vorhaben über die Heinestraße bzw. die neu geplante Venantiastraße.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan stellt den Änderungsbereich als Kerngebiet, Wohngebiet und Verkehrsfläche dar. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist es erforderlich, die geplante Verkehrsführung nach Norden zu verlagern und das bisher innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes liegende Baufenster auf die südliche Seite der Venantiastraße zu spiegeln und als Kerngebiet auszuweisen. Hierfür ist ein Änderungsverfahren für den entsprechenden Teilbereich erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Orthopädiezentrums zu schaffen. Die Dichte und Geschossigkeit der umliegenden Grundstücke bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen aufgenommen werden.

Einordnung in die Gesamtentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans Bo 11 ergänzt die durch den Ursprungsplan eingeleitete Entwicklung von Bauflächen in diesem innerstädtischen Bereich. Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans zur Nachverdichtung und Attraktivierung der Innenstadt wird vervollständigt.

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

Da das Plangebiet eindeutig 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 ihm 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. Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 2.123 qm wird bei einer angenommenen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 die maximale Grundfläche von 20.000 qm deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß §13 (2) BauGB unter anderem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

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

Lage und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt im Innenbereich zwischen Königstraße, Burgstraße und Heinestraße. Er liegt in zentraler Lage Bornheims und wird durch die Geschäftsansiedlungen an der Königsstraße geprägt. Ziel der 3. Änderung ist die Schaffung von Planungsrecht für das geplante Orthopädiezentrum. Hierfür ist auch die Änderung des bisher geplanten Straßenverlaufs erforderlich. Die Aufstellung der 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde vom Rat der Stadt Bornheim am 1.10.2009 beschlossen.

Der Bebauungsplan Bo 11 ist seit dem 11.03.1996 rechtskräftig. Auf Grund der Ergebnisse der Erörterungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen der Umlegung wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, welche seit dem 06.06.2003 rechtskräftig ist. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die seit dem 29.06.2006 rechtskräftig ist, waren Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger Gewerbebetriebe durch Vergrößerung von Baufeldern.

Die jetzt geplante 3. Änderung unterscheidet sich von der rechtskräftigen 2. Änderung im Wesentlichen durch die geänderte Straßenführung, die Anordnung der überbaubaren Flächen und die Reduzierung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu Gunsten des Kerngebietes (MK). Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine gemischte Baufläche sowie einen Parkplatz im Innenbereich dar. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Städtebauliches Konzept

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Kerngebiet (MK) festgesetzt, da entlang der Königstraße der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Bornheim liegt. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sollen ab dem 1. OG grundsätzlich zulässig sein, um den Charakter der Königstraße mit dem Nebeneinander von Läden, Dienstleistungen und Wohnungen zu erhalten. Im Erdgeschoss werden keine Wohnungen zugelassen, da hier Dienstleistung und gewerbliche Nutzung eine vorrangige Bedeutung haben sollen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstelle wird ausgeschlossen, da Tankstellen aufgrund ihres Gefährdungspotentials und ihrer Großflächigkeit nicht in den innerstädtischen Versorgungsbereich passen. Zudem soll verhindert werden, dass durch eine Tankstelle zusätzliche Verkehre angezogen werden. Aus denselben Gründen werden auch die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das MK werden eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen des §17 BauNVO. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist auch bisher schon nach dem rechtskräftigen Plan entlang der Königstraße zulässig und entspricht dem stark versiegelten Charakter dieses Bereichs. Damit bleibt die städtebaulich verdichtete Struktur im Zentrum von Bornheim erhalten.

Die Höhe der Gebäude wird entlang der Königstraße in Anlehnung an den Bestand und an die rechtskräftigen Festsetzungen in einem Streifen von ca. 13 m entlang der Königstraße mit 2-3 Geschossen festgesetzt, im hinteren Bereich darf nur eingeschossig gebaut werden. Hier gliedern sich hauptsächlich Gewerbebauten an die Hauptbebauung der Königstraße an. Für die Grundstücksflächen des geplanten Orthopädiezentrums im Einmündungsbereich der Venantiastraße in die Heinestraße werden maximal zwei Geschosse festgesetzt. Das von nördlich der Venantiastraße nach Süden verlegte Baufenster ließ auch bisher eine Zweigeschossigkeit zu. Für das südlich angrenzende Grundstück an der Heinestraße zwischen Eckgebäude zur Venantiastraße und Bebauung an der Königstraße verbleibt mit der 3. Änderung die Eingeschossigkeit der Bebauung, wie sie bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt wurde.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um ein seitliches Anbauen auf die Grundstücksgrenzen zu ermöglichen und eine geschlossene Straßenrandbebauung zu sichern.

Die überbaubaren Flächen sind mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Entlang der Königstraße ist eine Baulinie festgesetzt, um eine städtebaulich wirksame Straßenflucht zu erhalten. Die Festsetzung einer Baulinie entspricht auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der hier ebenfalls eine Baulinie festsetzt.

Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen grundsätzlich zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für Stellplätze können 11 der notwendigen Stellplätze für den Betrieb des Orthopädiezentrums untergebracht werden. Zwei weitere Stellplätze können innerhalb privater Stellplatzflächen, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bo 11 gesichert wurden, untergebracht werden. Die notwendigen 6 Stellplätze für die Bestandsgebäude an der Königstraße sollen im Rahmen der Baugenehmigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Zufahrt von der Heinestraße oder alternativ von der Venantiastraße aus nachgewiesen werden.

Bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde ein 10%iger „ÖPNV-Bonus“ eingestellt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Königstraße, die Heinestraße und die bereits planungsrechtlich gesicherte Venantiastraße erschlossen. Am Erschließungssystem ändert sich durch die 3. Änderung nichts.

Durch die Spiegelung des Baufensters kann die Venantiastraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gerade auf die Heinestraße geführt werden. Sie soll mit einem Querschnitt von 5 m und Parkplätzen in Senkrechtaufstellung ausgebaut werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der 2. Änderung des Bo 11 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).

Der für das Ausparken notwendige Rückstoßraum von 6 m wird durch einen 1 m breiten Streifen auf dem privaten Grundstück, der nicht überbaut und niveaugleich mit der Fahrbahn als Gehweg ausgebaut wird, gewährleistet. Zu diesem Zweck wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen der 2. Änderung wurde ein umfangreiches Lärmgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Straßenneubaus nach 16. BImSchV, die Gewerbelärmemissionen (Stellplätze) nach TA Lärm sowie die Straßenlärmmissionen durch die Königstraße nach DIN 18005 untersucht hat. Im Vergleich zur 2. Änderung sind durch die 3. Änderung keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, auf ein Lärmgutachten wird daher verzichtet. Durch die Spiegelung des Baufensters auf die südliche Seite der Venantiastraße und die Ausweisung als MK verringert sich der Schutzanspruch für dieses neue Gebäude im Vergleich zur 2. Änderung, wo es als WA ausgewiesen war.

Im Plangebiet liegen fünf bebaute Grundstücke an der Königsstraße. An deren Südfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) auf Grund des Straßenverkehrs der Königstraße vermutlich überschritten. Bei Neubauten muss daher - je nach Belastung - für passiven Schallschutz gesorgt werden. Hier sind erhöhte Anforderungen an die Bauausführung gem. DIN 4109 einzuhalten. In der 3. Änderung des Bebauungsplans Bo 11 werden entsprechend der Festsetzungen in der 2. Änderung zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Lärmpegelbereich III getroffen.

Grünfestsetzungen

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist weder eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft noch ein Umweltbericht erforderlich. Auf eine Bilanzierung des Eingriffs wird zudem verzichtet, da sich der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert.

Auch bei der geänderten Straßenführung und bei der hierdurch geänderten Anordnung der privaten Stellplätze wird das Baumtor, bestehend aus zwei Einzelbäumen, im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen, Landschaft
- Boden
- Wasser
- Luft/Klima
- Kultur- und Sachgüter

untersucht. Im vorliegenden Änderungsverfahren kann hierzu festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter nicht anzunehmen ist. In den Aufstellungsverfahren zum Ursprungsplan sowie zur 1. Änderung des B-plan BO 11 wurden diese Umweltbelange bereits behandelt. Durch die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen der Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Baumaßnahme des Parkplatzes an der Burgstraße wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt, welches bestätigte, dass die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung besteht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Zentralen Bereich Bornheims möglich ist. Die entsprechende Genehmigung wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens beantragt.

Da die Grundstücke weitgehend bebaut und bereits voll erschlossen sind, ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen und an die Kanalisation gesichert werden kann. Abschließend ist diese Thematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich. Die für die Errichtung des Orthopädiezentrums erforderlichen Grundstücksflächen sind im Besitz des Bauherren.

Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den Bauherren des Orthopädiezentrums getragen. Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.

Realisierung der Planung

Die Umsetzung der Planung ist kurzfristig vorgesehen.

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.

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.

Verträge

Zur Sicherung der Erschließung im Planbereich sowie der Erhaltung der zwei geplanten Baumstandorte wird zwischen dem Bauherren und der Stadt Bornheim auch hinsichtlich der Übernahme eventueller Mehrkosten durch den Bauherren ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Desweiteren soll zu Sicherung der nachzuweisenden Stellplätze auf dem privaten Innenhof ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherren und der Stadt Bornheim geschlossen werden.