

Bebauungsplan BO 13

in der Ortschaft Bornheim

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Obwohl das Bebauungsplangebiet BO 13 zwischen Servatiusstraße, Königstraße und Aeltersgasse strukturell zum Innenstadtbereich gehört, werden die damit verbundenen Potentiale nicht ausgeschöpft. Das Gebiet ist dreiseitig geschlossen, die Zugänglichkeit ist stark eingeschränkt. Aufgrund der fehlenden Attraktivität, Leerstände und mangelnder innenstadtorientierter Nutzungen befindet sich der Standort in einer städtebaulich und wirtschaftlich unbefriedigenden Situation.

Der Parkplatz liegt zwar zentral, ist jedoch nicht optimal an die Ortsmitte angeschlossen, die Stellplatzkapazität ist unzureichend. Führung und Profil der Aeltersgasse sind in der gegenwärtigen Situation unübersichtlich und zu eng.

Diese erkennbaren Missstände im Plangebietsbereich um den 'Kliehof' haben den Rat der Stadt Bornheim veranlasst, für das Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Sitzung des Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschusses vom 12.12.2001 zu beschließen und gleichzeitig eine Veränderungssperre zu erlassen, bis eine Planungskonzeption bzw. der Bebauungsplan verabschiedet ist.

In den Jahren 2003/2004 wurde für die Innenstadt Bornheim eine Integriertes Handlungskonzept mit dem Ziel aufgestellt, den seit längerem erkennbaren kritischen Entwicklungstendenzen, insbesondere hinsichtlich Verkehr und Geschäftsentwicklung, durch Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Zukunftsperspektiven entgegenzuwirken, um die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten.

Dieses Handlungskonzept, das auch den Bereich um den Kliehof berücksichtigt, wurde vom Rat der Stadt am 29.04.2004 als Grundlage für weiterführende Planungen beschlossen und findet Berücksichtigung in der hier beschriebenen Planungskonzeption.

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgabe der Bauleitplanung in diesem Bereich ist es, die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten. Ziel ist es, dem Gebiet positive Entwicklungschancen einzuräumen und umsetzungsorientiert einen nachhaltigen Beitrag zur angestrebten Gesamtentwicklung der Innenstadt zu leisten. Es sind die notwendigen Voraussetzungen für Verbesserungen der baulichen Nutzung und Erschließung zu schaffen und planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist die Ausbildung eines Schwerpunktes für Wohnen, Handel und Dienstleistung durch

- Aktivierung des Kliehofes zur Aufwertung und Verbesserung der örtlichen Situation

- Weitere Entwicklung von Wohnen, Dienstleistung und Handel
- Verlagerung und Ausbau der Aeltersgasse zur Erschließung und Anbindung der Wohngebiete südlich der Bahnstrecke
- Verkehrsberuhigter Rückbau der Königstraße
- Sicherung der Mischnutzung im Bereich Servatiusweg / Königstraße

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf die Baugesetzgebung. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.4 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde ein Fachgutachten erarbeitet und in die Begründung eingestellt (vgl. Kap. 5.7).

Des Weiteren wurde die Altenlastenrelevanz eines Grundstücks festgestellt (vgl. Kap. 6.4).

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Innenstadt Bornheim. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft

- im Westen entlang der Ostgrenze des Servatiusweges,
- im Norden entlang der Nordgrenze der Königstraße (L 183),
- im Osten entlang der Ostgrenze des parallel zur Aeltersgasse verlaufenden Fuß- und Radweges,
- im Süden entlang der nördlichen Grenze der Vorgebirgsbahn.
- Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.2 Bestand

Städtebau / Nutzungsstruktur

Bestimmt wird der Bereich durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindergarten), Handel und Dienstleistung.

- Im Westen entlang Servatiusweg und Königstraße befindet sich Wohnbebauung, die entsprechend der zentralen Lage in Teilen mit Handel, Dienstleistung und Kleingewerbe durchsetzt ist und insofern Mischgebietscharakter aufweist.
- Südöstlich daran schließt ein öffentlicher Parkplatz an.

- Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten an der Königstraße (ehem. Bürgermeisteramt, denkmalgeschützt) und rückwärtig die Feuerwehr.
- Zwischen Feuerwehr und Kliehof im Südosten befinden sich ein brachliegendes Anwesen und ein Wohnhaus.
- Im Südosten wird das Plangebiet abgeschlossen durch den Baukomplex Kliehof mit Handel, Dienstleistung und Gastronomie.
- Entlang der Parzellen der Vorgebirgsbahn befinden sich teilweise ökologisch wertvolle Gehölzbestände.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt mit Ausnahme des Kliehofes, welcher von der Aeltersgasse erschlossen wird, direkt von der Königstraße.

Die Aeltersgasse verläuft am Süd-Ost-Rand des Plangebietes. Sie erschließt den Bereich der Anlieferung und die Parkdecks des Kliehofes und verbindet über die schmale Unterführung der Vorgebirgsbahn die südlich der Bahnstrecke liegenden Wohngebiete mit der Königstraße .

Bauliches und funktionales Erscheinungsbild

Die Bebauung ist ebenfalls sehr heterogen und spiegelt nach Maßstab und Bauform die bauliche Entwicklung bis heute wieder.

- Die Bebauung Servatiusweg / Königstraße besteht aus Gebäuden des 19. Jahrhunderts bis in die Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts, die insgesamt ein ansprechendes Gesamtensemble darstellen.
- Das Gebäude des ehemaligen Bürgermeisteramtes, das den Kindergarten beherbergt, ist ein denkmalgeschützter, repräsentativer Solitärbau des 19. Jahrhunderts, welcher in besonderer Weise die Örtlichkeit prägt.
- Das Feuerwehrgebäude liegt rückwärtig und tritt baulich nicht in Erscheinung.
- Das leerstehende Gebäude neben der Feuerwehr ist eine kleine Hofanlage in Ziegelbauweise, wie sie für die rheinischen Straßendörfer des 19. Jahrhunderts typisch sind.
- In deutlichem Kontrast dazu steht ein hohes, schmales Wohngebäude der Gründerzeit, das auf eine geschlossene Bauzeile angelegt nur straßenseitig Fassadenarchitektur zeigt.
- Daran schließt sich der massive Gebäudekomplex des Kliehofes aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts zur Aeltersgasse an. Die Eckfassaden sind architektonisch ausgebildet, während die Westfassade als Brandwand freisteht.

Obwohl das Plangebiet strukturell zum Innenstadtbereich gehört, werden die damit verbundenen Potentiale nicht ausgeschöpft. Dies ist im Wesentlichen auf folgende örtliche Gegebenheiten zurückzuführen:

- Das Gebiet ist dreiseitig geschlossen und damit in der Zugänglichkeit stark eingeschränkt. Es hat keine optische Außenwirkung und bietet dadurch keine Anreize zum Verweilen.
- Die Ortseingangssituation ist nicht ausgeprägt.
- Der Parkplatz ist nach der Lage zwar zentral, aber insbesondere für Ortsfremde schwer auffindbar und schlecht zugänglich.
- Der zentrale Bereich ist mit innenstadtfremden Gemeinbedarfseinrichtungen ohne Kommunikations- oder Publikumswirkung belegt (Feuerwehr, Kinder-

garten). Hinsichtlich innenstadtorientierter Nutzungen wie Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen müssen diese Nutzungen als kritisch eingestuft werden.

- Die isolierte Lage des Handel- und Dienstleistungsschwerpunktes Kliehof. Keine Präsentation nach außen. Fehlende Attraktivität, kritische Tendenz im Geschäftsbesatz (Leerstände, Zufallsmieter).
- Die Aeltersgasse ist als Ortsverbindung in der gegenwärtigen Form nicht qualifiziert (zu schmal, unübersichtlich auf Grund ihrer Führung) .

Emissionen / Immissionen

Mit Ausnahme der Verkehrsbelastungen bestehen im Plangebiet keine Nutzungen, die Emissionen verursachen. Die Auswirkungen der Feuerwehreinsätze werden verträglich eingestuft, da gelegentliche nächtliche Rettungseinsätze im Mittel nur zweimal im Monat zu erwarten sind.

Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die Emissionen verursachen.

Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich um einen stark anthropogen überformten Innenstadtbereich. Ortsbildprägend ist die Lindenallee in der Königstraße.

Die größeren Gehölzstrukturen befinden sich im Süden auf dem Hang entlang der Bahnlinie. Vereinzelt befinden sich einige ältere Einzelbäume und Gehölzgruppen im Plangebiet, etwa im Bereich des alten Bürgermeisteramtes (Robinie und Linde) und an der daneben liegenden Einfahrt (Esche, Eiben u.a.).

Auf einer alten Gartenbrache befinden sich nahe dem Bahndamm, östlich der Feuerwehr alte Obstgehölze (Kirsche, Birne).

Im übrigen ist das Plangebiet durch seine hohe Nutzungsintensität charakterisiert. In den meist kleinen Gärten dominieren Nadelgehölze (Kiefern, Fichten, junge Laubgehölze).

Im östlichen Plangebiet ist der Versiegelungsgrad sehr hoch. Die Grünstrukturen beschränken sich hier auf kleine Wiesenflächen mit einzelnen Sträuchern und jungen Bäumen im rückwärtigen Bereich. Die östliche Plangebietsgrenze ist durch Hecken und Gebüsche eingefasst.

Topographie

Das Gelände des Plangebietes befindet sich in der Übergangszone zwischen Talboden und Uferanstieg des Rheintals.

Während die Königstraße vollständig eben auf dem Talboden verläuft, steigt das Gelände zwischen Aeltersgasse und Feuerwehr deutlich an. Diese Hangsituation wird noch verstärkt durch die Böschungsaufschüttung der Vorgebirgsbahn, die relativ hoch über dem Talboden im Hangbereich liegt. Die Aeltersgasse weist ein dementsprechendes Gefälle auf.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Das Umfeld wirkt in sehr unterscheidender Weise auf das Plangebiet:

- Die Vorgebirgsbahn schneidet auf der Südseite das Gebiet von den südlich anschließenden Wohngebieten ab. Einzige Verbindung ist die Unterführung

Aeltersgasse. Das Plangebiet schließt mit seiner Rückseite an die Bahnstrecke an („Hinterhof“).

- Auf der Ostseite befindet sich das stark begrünte Hochufer der Aeltersgasse, so dass auch hier optisch-funktional ein klarer Abschluss des Entwicklungsbereiches Kliehof gegeben ist.
- Die Nordseite der Königstraße ist ähnlich heterogen strukturiert wie das Plangebiet: Großflächige Handels- und Dienstleistungen (ehem. Kloster Maria Hilf / Baustoffhandel), Kleinteilige Wohn- und Geschäftshausbebauung, Prominente Solitärgebäude (ev. Gemeindezentrum, Kloster Maria Hilf), enge straßenbegleitende Bebauung mit Öffnung und zurückliegender Solitärbebauung (ev. Gemeindezentrum).

3. BAULEITPLAUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan¹ ist die Stadt Bornheim als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt in der Ballungsrandzone zwischen Bonn und Köln und zwischen den beiden großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung Köln – Trier und Köln – Bonn – Koblenz.

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Planbereich als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist der Bereich zwischen Servatiusweg und Aeltersgasse als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich Feuerwehr mit Bürgermeisteramt ist als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr, dargestellt.

3.3 Betroffene Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht zur Zeit kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

4. PLANUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Für den Planbereich ergeben sich für die Entwicklung und Neuordnung Vorgaben und Rahmenbedingungen, die nachfolgend erläutert werden.

- Rückbau und Verkehrsberuhigung der Königstraße, die zurzeit noch als Landesstraße L 183 klassifiziert ist und zur Gemeindestraße abgestuft werden soll.
- Aufschließung, Strukturverbesserung und Schaffung öffentlicher Aufenthaltsflächen.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

4.1 Nutzung

Die Aktivierung und Entwicklung ist von wesentlicher Bedeutung für die Verbesserung und Attraktivität der innerstädtischen Geschäftszone.

Der Kliehof ist bereits als Handels- und Dienstleistungszentrum etabliert. Das Geschäftsflächenangebot ist nach Quantität und Qualität nicht ausreichend. Hier sind bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, insbesondere an der Westseite des Baukomplexes, die das Geschäftsflächenangebot verbessern, Raum für weitere Nutzungen bieten und eine städtebaulich-gestalterisch wünschenswerte bauliche Fassung erlauben.

Als in jedem Fall zu erhaltende Bausubstanz sind der Kliehof mit der o.g. Umgestaltung und das ehemalige Bürgermeisteramt zu benennen.

Die zwischen Kliehof und Kindergarten liegenden Bereiche sind durch eine Mischnutzung, die die Ansiedlung von Wohnen, Dienstleistung oder Einzelhandel erlaubt, städtebaulich aufzuwerten.

Die Bebauung am Servatiusweg kann grundsätzlich in der gegenwärtigen Form bestehen bleiben. Evtl. Anpassungen der Bebauung und Nutzung im Zuge der künftigen Entwicklung der Innenstadt sollten jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.2 Erschließung

Königstraße

Hauptträger der Fahrverkehrserschließung ist die Königstraße. Ziel der Stadt Bornheim ist der Rückbau der Königstraße im Innenstadtbereich, um eine innenstadtgerechte Verkehrsabwicklung zu ermöglichen und einen angemessenen Spielraum für die übrigen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer zu gewinnen. Als Regelausbau ist eine Fahrbahnbreite von 6,0 m geplant mit Gehweg entlang der Nordseite sowie Geh- und Radweg entlang der Südseite. Zur Erleichterung der Überquerung für Fußgänger und zur Verkehrsberuhigung sind Fahrbahneinengungen auf 4,75 m geplant. Um den Verkehrsfluss sowie Fußgänger und Radfahrer nicht durch zahlreiche Ein- und Ausfahrten entlang der Königstraße zu behindern, sind Grundstücksein- und Ausfahrten zwischen Parkplatz und Kliehof mit Ausnahme der Zufahrt 'Aeltersgasse alt' und Feuerwehr nicht zulässig.

Aeltersgasse

Die Aeltersgasse kann in der gegenwärtigen Form die Aufgabe als Verbindung zu den südlichen Wohngebieten nicht qualifiziert wahrnehmen. Sie wird daher westlich des Kliehofes verlagert und im Zweirichtungsverkehr ausgebaut. Um eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung der Unterführung zu gewährleisten, soll die einspurige Unterführung im Zweirichtungsverkehr mit einer Signalisierung betrieben werden. Mit dieser Signalisierung können unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheit für Autofahrer und Fußgänger bis ca. 150 - 200 Pkw/ h die Unterführung in jede Richtung passieren. Aus der Prognoseuntersuchung sind ca. 140 Pkw/ h und Richtung zu erwarten, so dass die Leistungsfähigkeit in jedem Fall sichergestellt ist.

Stellplätze

Für den ruhenden Verkehr wird der bestehende Parkplatz zwischen Servatiusweg und ehem. Bürgermeisteramt in seinem Bestand gesichert. Weitere Stellplatzkapazitäten sind im Rahmen privater Baumaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Fuß- und Radwege

Separate Wege für Fußgänger und Radfahrer werden vom Servatiusweg Richtung Parkplatz und vom bestehenden Fußweg an der Aeltersgasse Richtung Unterführung Aeltersgasse und somit an die südlich angrenzenden Wohngebiete geführt.

4.3 Gestaltung

Die räumliche Verteilung der Nutzungen ergibt sich auch aus der Anordnung und Gliederung der Bebauung. Dies reicht von kleinteiliger Bebauung entsprechend der heutigen Grundstücks- und Eigentumsstruktur bis zu großflächigen Bebauungsmöglichkeiten durch Zusammenfassung einzelner Liegenschaften. Die Höhenentwicklung der Bebauung ist entsprechend der Örtlichkeit auf 2 - 3 Geschosse ausgelegt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem zugrundeliegenden Konzept ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Planungsziel ist, neben der Wohnnutzung auch andere wohnverträgliche Nutzungen insbesondere aufgrund der Lage am Innenstadtrand zu ermöglichen. Zulässig sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Begründet ist der Ausschluss in der Zielsetzung, an diesen städtebaulich wichtigen Innenstadtbereich eine attraktive, homogene Gestaltung zu erzielen. Die oftmals durch ein unattraktives Erscheinungsbild geprägten Tankstellen mit zudem hohem Kundenverkehr – auch in den Abend- und Nachtstunden – sind aus diesem Grund und zum Schutz der Wohnnutzungen unzulässig. Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Die relativ kleine Bebauungsplanfläche am Innenstadtrand eignet sich aus städtebaulicher Sicht ebenso wenig für Gartenbaubetriebe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe

Entlang des Servatiusweges und der Königstraße zwischen Servatiusweg und ehem. Bürgermeisteramt sind zwei Vollgeschosse im vorderen Bereich (Straßenseite) mit einer zulässigen Traufhöhe je nach Geländeverlauf von 65,00 bis 67,00 m über Normal Null (m üNN) und einer zulässigen Firsthöhe von 69,00 bis 71,00 m üNN festgesetzt. Möglich ist somit eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m ausgehend vom heutigen Geländeniveau. Im rückwärtigen Bereich ist ein Vollgeschoss (in einer Tiefe von 4 m) ohne Höhenbeschränkung festgesetzt.

Für den Bereich Kliehof sind aufgrund der Bestandssituation 3 Vollgeschosse mit einer zulässigen Traufhöhe von 68,00 m üNN (ca. 11,0 m über heutigem Geländeniveau) und einer zulässigen Firsthöhe von 73,00 m üNN (ca. 16,0 m über

heutigem Geländeniveau) entlang der Königstraße sowie ein Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich entlang der neuen Aeltersgasse festgesetzt. Im Bereich der ehemaligen Aeltersgasse wird die zulässige Trauf- und Firsthöhe auf max. 64,50 m üNN bzw. 68,50 m üNN festgesetzt. Dies ermöglicht auf das heutige Parkgeschoss den Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses.

Eine Staffelung ist ebenso im MI 3- Gebiet zwischen Feuerwehr und Kliehof festgesetzt: zur geplanten Stellplatzanlage ist eine max. Traufhöhe von 68,00 m üNN und eine max. Firsthöhe von 73,00 m üNN zulässig. Dies entspricht einer möglichen Traufhöhe von ca. 9,00 m und einer möglichen Firsthöhe von ca. 14,00 m über heutigem Gelände und gewährleistet eine dem Kliehofgebäude angepasste Höhenentwicklung.

Begründet ist die Festsetzung der Vollgeschosse und der zulässigen Trauf- und Firsthöhen in der Lage am Innenstadteingang. Ziel ist die städtebauliche Fassung der Straßen sowie eine harmonische Bebauung innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Plangebiet als auch in der Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Planbereich sind mit Ausnahme des Kliehofbereiches in den jeweiligen Gebieten die nach § 17 BauNVO allgemein zulässigen Werte der GRZ (MI = 0,6) festgesetzt.

Innerhalb des Kliehofbereiches (MI 4) ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies ist begründet in der Bestandssicherung des Kliehofkomplexes und der Lage am Rand der Innenstadt, die in ihrer Struktur überwiegend durch eine hohe Überbauung und Versiegelung gekennzeichnet ist. Diese Überschreitung der Überbauung kann zudem durch die Freiflächen in der Umgebung wie z.B. Bahntrasse, Kindergarten – und Feuerwehrbereich, alte ev. Kirche und Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde ausgeglichen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewährleistet. Da die mögliche Überbauung der gegenwärtigen Situation entspricht, werden auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs können durch die Anbindung an die Aeltersgasse befriedigt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten MI 1 und 3 ist entsprechend der bestehenden Bebauung und den künftigen Planungsabsichten offene Bauweise festgesetzt. Der Bereich MI 2 steht unter Denkmalschutz. Eine vom Bestand abweichende Bebauung ist hier nicht möglich.

Für den Bereich Kliehof (MI 4) ist eine geschlossene Bebauung gem. der heutigen Situation festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Entlang des Servatiusweges wird die überbaubare Fläche durch ein zusammenhängendes Baufenster mit einer Tiefe von 17 m und entlang der Königstraße bis zum Parkplatz mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt.

Im MI 3 (zwischen Feuerwehr und Kliehof) ist die überbaubare Fläche so angeordnet, dass die Bebauung zur Feuerwehr orientiert den erforderlichen Freiraum im Bereich des Baudenkmals (ehem. Bürgermeisteramt) zulässt.

Im Bereich Kliehof ist die überbaubare Fläche großzügig angelegt, um ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten und der Bestandssituation Rechnung zu tragen. Der Bereich Feuerwehr ist entsprechend der heutigen Situation festgesetzt.

5.4 Gemeinbedarf

Die Feuerwehr ist entsprechend dem Bestand als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Feuerwehr, festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen (Königstraße, Aeltersgasse neu) sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der geplante Fuß-/Radweg vom Servatiusweg in Richtung Parkplatz wird als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

Um eine geordnete Erschließung der Gebiete MI 3 und MI 4 über die Aeltersgasse zu gewährleisten, sind entlang der Königstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.6 Stellplätze und Garagen

Zur Gewährleistung ausreichender Stellplätze im Plangebiet ist im MI 3-Gebiet eine größere Stellplatzfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind Stellplätze uneingeschränkt zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen ist zur Sicherung eines entsprechenden Erscheinungsbildes auf die überbaubaren Flächen und den seitlichen Grenzabstand beschränkt.

5.7 Immissionsschutz

5.7.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch die prognostizierte Verkehrszunahme werden im vorliegenden Bebauungsplan sogenannte Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 gekennzeichnet. Diese 'Lärmpegelbereiche' (I-VII) sind einem 'maßgeblichen Außenlärmpegel' zugeordnet, die im vorliegenden Fall vom Lärmgutachter ermittelt wurden. In Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind gem. DIN 4109 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden in der Gutachterlichen Stellungnahme der Accon Köln die Lärmpegelbereiche III und IV für die Bebauung entlang des Servatiusweges und der Königstraße ermittelt. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen sind hier einzuhalten:

Lärmpegelbereiche III: mind. 30 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Lärmpegelbereiche IV: mind. 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 40 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (Baugenehmigung) relativ einfach die Anforderung an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen nachgewiesen werden. Dabei sollte die Ausrichtung der Schlafräume auf den von der Straße abgewandten Seite erfolgen. Ist dies nicht möglich oder liegen die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III, sind Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche I und II wurden in dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht gekennzeichnet, da hier die Anforderungen in der Regel bereits durch die nach Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt werden.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der ehem. Trasse Aeltersgasse verläuft eine Gasleitung sowie ein Abwasserkanal der Regionalgas Euskirchen. Die Leitungen sind über entsprechende Leitungsrechte gesichert.

5.9 Grünordnung

Neben Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen befinden sich zwei Grünflächen im Plangebiet, die als öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt sind: Grünfläche am Servatiusweg im westlichen Plangebiet, Grünfläche um den Fußweg Aeltersgasse am östlichen Plangebiet. Dies dient der Bestandssicherung, der Sicherung von Grünflächen zur Durch- und Begrünung des Plangebiets sowie der gestalterischen Aufwertung und leistet einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe.

5.9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Zur Begrünung der Stellplatzfläche im Plangebiet ist je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaumhochstamm zu pflanzen.

5.9.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Im Plangebiet sind die erhaltenswerten Bäume festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Robinie, Linde und Esskastanie westlich des Bürgermeisteramtes sowie zwei Eiben und eine Esche östlich davon.

Zudem wird die mit Gehölzen bestandene Böschungsfläche am südlichen Plangebietsrand gesichert.

5.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszahlungen kompensiert (vgl. Kap. 6.5).

5.10 Gestaltungsfestsetzungen

Entsprechend der Umgebung ist die Bebauung zwischen Feuerwehr und Kliehof (MI 3) parallel zur Königstraße auszurichten (Festsetzung der Firstrichtung in diesem Bereich). Dies gewährt zudem die städtebauliche Fassung des vorgelagerten Stellplatzbereiches. Entsprechend der Umgebung, der Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude und zur ansprechenden Gestaltung des Ortsbildes ist als ortsbildprägende Dachform das Satteldach in diesem Bereich festgesetzt.

Zum Schutz des Ortsbildes gelten für das gesamte Plangebiet Beschränkungen für Werbeanlagen.

6. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, den Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Bei der vorgesehenen Nutzungskonzeption mit Mischnutzung handelt es sich um eine Ergänzung und Arrondierung des Innenstadtbereichs angepasst an die umgebende Bebauung. Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen (Einzelhandelsnutzung in der Innenstadt, Mischnutzung in der Umgebung) sind nicht zu erwarten.

Auch die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ist möglich und zur Steigerung der Attraktivität des Planbereiches von Bedeutung.

Bereits im Einzelhandelsgutachten der Econ-Consult 2003 (Handlungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte) wurde für die Fläche um den Kliehof eine Bestandsergänzung durch Einzelhandel vorgeschlagen. Zur Beurteilung verschiedener Einzelhandelsvarianten auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt Bornheims wurde zudem eine Verträglichkeitsanalyse für diesen Planbereich durchgeführt (Verträglichkeitsanalyse zu Einzelhandelsplanungen im Bereich Kliehof/Feuerwache, BBE Unternehmensberatung, R. Schmidt-Ilguth, Köln im Juli 2005).

Der Gutachter sprach sich für die Ansiedlung von Einzelhandel aus folgenden Gründen aus:

- In Bornheim besteht ein Bedarf an größeren, zusammenhängenden Verkaufsflächen,
- Der Planbereich befindet sich in fußläufiger Entfernung zum zentralen Geschäftsbereich der Königstraße, so dass bei Realisierungsfall der Einzelhandel in der Hauptgeschäftslage von den zusätzlichen Stellplatzkapazitäten und den Frequenzwirkungen zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen profitieren würde.
- Es ergeben sich möglicherweise positive Synergieeffekte für den Kliehof.

Zusätzliche Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet müssen aus städtebaulicher Sicht den Branchen- und Betriebsformenmix in der Ortsmitte sinnvoll ergänzen. Neue Betriebe sollten auch zu einer Anhebung der Kundenfrequenz im gesamten Geschäftsbereich beitragen. Der Gutachter nennt hier als mögliche Ergänzungen u.a. einen Lebensmittelmarkt, Drogerie- oder Bekleidungsfachmarkt.

6.2 Verkehr

Verkehrskonzept in der Innenstadt Bornheim

In den Jahren 2003/2004 wurde für die Innenstadt Bornheim ein Integriertes Handlungskonzept mit dem Ziel aufgestellt, den seit längerem erkennbaren Entwicklungstendenzen, insbesondere hinsichtlich Verkehr und Geschäftsentwicklung, durch Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Zukunftsperspektiven entgegenzuwirken, um die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten.

Als Grundlage für das Integrierte Handlungskonzept Königstraße wurde ein Verkehrsgutachten durch die Planungsgruppe IVV Aachen erstellt. Dabei wurde der sog. Null-Fall (ohne weitere Maßnahmen) sowie acht weitere Varianten für den Ortskern Bornheim untersucht. Hauptziel der Planung ist die Verdrängung des Durchgangsverkehrs aus dem Ortskern und eine Ausweitung der Fußgängerbereiche im Hauptgeschäftsbereich.

Für den Servatiusweg wurden insbesondere die Varianten mit einspuriger bzw. zweispuriger Verkehrsführung untersucht. Die zweispurige Variante C weist in der Prognose mit 7.700 Kfz/Tag die höchste Verkehrsmenge auf. Dagegen ergibt die Variante D.1 eine Verkehrsmenge von 4.700 Kfz/Tag in der Prognose bis zum Jahr 2015.

Grundlage der Beschlussfassung im Rat zum Rahmenplan des Integrierten Handlungskonzeptes Königstraße war die Variante D.1, die im gesamten Ortskern die geringste verkehrliche Belastung aufweist.

Die Rahmenplanung sieht vor, den Verkehr der Königstraße aus westlicher Richtung künftig um den Hauptgeschäftsbereich herumzuführen und die Königstraße damit verkehrsmäßig zu entlasten. Das heißt, der West-Ost-Verkehr soll in Zukunft über die Pohlhausenstraße und den Servatiusweg führen, aus der Gegenrichtung weiterhin über die Königstraße im Einbahnverkehr.

Der Parkplatz im nördlich abknickenden Servatiusweg wird weiterhin von der Königstraße aus angedient. Diese Zufahrt soll für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht über 3,5 t gesperrt werden.

Die Königsstraße ist bereits vom Siefenfeldchen bis Sechtemer Weg für Lkws mit Ausnahme von Anliegern gesperrt.

Vom Servatiusweg in Richtung Kindergartenparkplatz Königstraße ist ein Fuß- / Radweg festgesetzt. Durch die Realisierung dieses Weges kann das fehlende Teilstück der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Ortskern Bornheim und Roisdorf / Alfter realisiert werden.

Auswirkungen für das Plangebiet

Die geplanten verkehrsplanerischen Maßnahmen wirken sich im Plangebiet wie folgt aus:

Die Verkehrszahlen für den Abschnitt Königstraße im Bereich des ehem. Bürgermeisteramtes sind mit ca. 15.700 Kfz angegeben = Ist-Zustand und werden nach Planfall D1 auf 10.400 - 11.500 Kfz reduziert. Die Zahl von ca. 15.700 KFZ ist die obere Belastbarkeitsgrenze für die Königstraße aus der Prognoseberechnung, die für den Fall in Zukunft zu erwarten ist, wenn keinerlei Verkehrsmaßnahmen in Bornheim getroffen werden und die Verkehrsentwicklung sich selbst überlassen wird.

Die Verkehrsbelastung ist damit gegenüber ca. 16.000 heute auf knapp 11.000 in diesem Abschnitt um ca. 30% reduziert, womit eine nachhaltige und deutlich spürbare Verkehrsentlastung verbunden ist. Das Verkehrsmodell geht dabei davon aus, dass

alle Durchgangsverkehre nach außen verlagert sind und es sich bei den knapp 11.000 Fahrzeugen fast ausschließlich um Ziel-, Quell- und Binnenverkehr handelt.

Es ist in jedem Fall ein nicht vermeidbarer und eigenerzeugter Verkehr. Dies gilt selbstverständlich auch für den Besucher- und Kundenverkehr. Bei einer weiteren Senkung der Verkehrszahlen kann nicht ausgeschlossen werden, dass teilweise Durchgangsverkehre wieder zurückkehren, da mit dem geringeren Verkehrsaufkommen auch eine zügigere Durchfahrung möglich ist und damit potenziell Zeitgewinne gegenüber der Benutzung der Umgehung entstehen können.

Die tägliche Verkehrsbelastung für den Servatiusweg wird für diesen Planfall D.1 mit ca. 4.700 KFZ prognostiziert. Dies bedeutet gegenüber dem Prognose – Null-Fall mit ca. 1.700 KFZ/Tag eine Zunahme von ca. 3.000 KFZ pro Tag.

Durch die vorgesehene und oben beschriebene Verkehrsführung wird eine nachhaltige Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr erreicht und die Erreichbarkeit für Ziel- und Quellverkehr verbessert.

6.3 Immissionen und Emissionen (Lärm)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Es ist daher zu untersuchen, ob einerseits durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung außerhalb als auch innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen. Zum anderen ist zu prüfen, ob von außen mit Einwirkungen von unzumutbaren Beeinträchtigungen auf das Plangebiet zu rechnen ist.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde von der Accon Köln GmbH ein Gutachten erstellt (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschkarte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BO13 in der Ortschaft Bornheim“, Accon Köln GmbH, Oktober 2005), das die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen aus den Verkehrsgeräuschen im Bereich Königstraße / Servatiusweg und Stadtbahnlinie darstellt. Zudem werden Aussagen zu dem Nebeneinander von Feuerwehr und Mischnutzung aufgeführt.

6.3.1 Verkehrslärm

Verkehrslärm Straße

Aufgrund der voraussichtlich zu erwartenden Verkehrszunahme im Servatiusweg sind Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten. In dem o.g. Gutachten wurden daher die voraussichtlichen Immissionen anhand der Verkehrsbelastungszahlen für das Prognosejahr 2015, Planfall D.1 gem. RLS 90 ermittelt.

An den geplanten straßenseitigen Baugrenzen im Servatiusweg und Königstraße muss in Teilbereichen mit Immissionspegeln von größer als 60 dB(A) tags und in Teilbereichen von größer als 55 dB(A) nachts gerechnet werden. Entlang der neuen Aeltersgasse ist mit Pegeln von ca. 55-60 dB(A) tags und 50-55 dB(A) nachts zu rechnen. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts ist somit teilweise gegeben. Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich und werden durch die Kennzeichnung bestimmter Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan gesichert (vgl. Kap.5.7). Unter Berücksichtigung dieser Auflagen werden Beeinträchtigungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermieden. Gerade in derartigen vorbelasteten Bereichen mit vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelage sind die Orientierungswerte der entsprechenden DIN oft nicht

einzuhalten. Gleichwohl ist die Einhaltung der Orientierungswerte in der Regel bereits erreicht, wenn die nach der Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenster vorhanden sind.

Für die neue Aeltersgasse sind aufgrund des Straßeneubaus die Grenzwerte der 16. BImSchV einzuhalten (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts. Das vorliegende Gutachten besagt, dass der Neubau der Aeltersgasse nicht zu Grenzwertüberschreitungen nach der 16. BImSchV führt.

Die Belastungen durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes westlich des Bürgermeisteramtes sind als vertretbar einzustufen. Hier sind keine weitergehenden Maßnahmen notwendig.

Verkehrslärm Bahn

Die Lärmbelastungen durch die Straßenbahnlinie 18 liegen an den festgesetzten Baugrenzen um die 55 – 45 dB(A) tags und um 50 dB(A) – 45 dB(A) nachts und werden als verträglich in diesem historisch gewachsenen Planbereich eingestuft.

6.3.2 Sonstige Immissionen / Emissionen

Im Mischgebiet sind Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Bereiche nicht zu erwarten. Mischgebiete dienen dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Nebeneinander von Feuerwache und Mischgebieten wird als verträglich eingestuft, da ein Ausrücken zwar in lärmempfindlicher Nachtzeit nicht auszuschließen ist, jedoch auf einen Jahreszeitraum betrachtet im allgemeinen eine Ausnahme darstellt (ca. 2 nächtliche Einsätze pro Monat).

6.4 Altlasten

Eine beprobungslose, standortspezifische Detailaufnahme der Altstandortverdachtsfläche ehemalige Firma Stenmans, Königstr. 27, durch das Consulting Büro Mayat vom September 2005 hat keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf das Vorliegen einer Altlast ergeben.

Bei der momentanen Nutzungsvariation wird kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Findet zukünftig eine Umnutzung hin zu einer sensiblen Nutzung (Kinderspielplatz, Nutzgarten etc.) statt, wird die Durchführung einer vorsorgenden Oberbodenuntersuchung angeraten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Auffälligkeiten bei Erdbewegungen im Zuge von Baumaßnahmen, der Umweltschutzbeauftragte der Stadt Bornheim zu benachrichtigen ist.

Des Weiteren wird der Hinweis aufgenommen, dass vor dem Abbruch der Werkhallen auf o.g. Grundstück eine Prüfung auf Asbest empfohlen wird.

6.5 Naturhaushalt/Ökologie/Landschaft

Tiere und Pflanzen / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen stark anthropogen überformten Innenstadtbereich. Die ausgedehntesten Gehölzstrukturen befinden sich im Süden auf dem Hang entlang der Bahnlinie, die im Rahmen des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt sind – ebenso wie einige erhaltenswerte alte Einzelbäume im Bereich des ehem. Bürgermeisteramtes (Robinie und Linde) und an der daneben

liegenden Einfahrt (Esche, Eiben). Auch die südwestliche Grünfläche und Eingrünung des Fußweges Aeltersgasse werden als Grünflächen festgesetzt und bleiben somit als unversiegelte Bereiche bestehen. Der Verlauf des geplanten Fußweges vom Servatiusweg Richtung Parkplatz nimmt auf die bestehenden Gehölze Rücksicht.

Neben diesen Erhaltungsfestsetzungen ist des Weiteren zur Durchgrünung des Plangebietes die Pflanzung von Laubbaumhochstämmen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage festgesetzt. Die Situation für die Pflanzen- und Tierwelt bleibt daher in etwa der heutigen Situation bestehen, eine wesentliche Beeinträchtigung wird nicht vorbereitet.

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind daher lediglich die Planbereiche, in denen eine Mehrversiegelung bzw. städtebauliche Neuordnung erfolgt. Für das überwiegende Plangebiet wird durch die Festsetzung der Bestand gesichert und es kommt § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für folgende Bereiche wurde eine Bilanzierung des Bestandes und des künftigen Zustandes durchgeführt:

Bereich westliche Grünfläche:	Hier ist aufgrund des geplanten Fußweges ein Defizit von 3.000 Punkten ermittelt worden; der Ausgleich erfolgt durch externe Maßnahmen auf einer Fläche von 750 m ² in der Gemarkung Roisdorf, Flur 25, Flurstück Nr. 237.
Bereich Mischgebiet MI 3:	Dieser Bereich ist heute durch Bebauung und Brachen gekennzeichnet und erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine neue städtebauliche Entwicklung. Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,6 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung der festgesetzten Gehölzbestände ist ein Defizit von ca. 7.000 Punkten ermittelt worden (s. Bilanzierung). Der Ausgleich erfolgt hier durch Ausgleichszahlungen.
Bereich Aeltersgasse:	Der Bereich Aeltersgasse neu ist heute sowohl durch versiegelte Bereiche als auch begrünte Bereiche (Rasen) geprägt. Durch die Neuversiegelung wird ein Defizit von ca. 120 Punkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt durch externe Maßnahmen auf einer Fläche von 30 m ² in der Gemarkung Roisdorf, Flur 25, Flurstück Nr. 237.

Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der Biotoptypenplan sind als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Die nicht ausgleichbaren Eingriffe werden durch Ausgleichszahlungen an die Stadt kompensiert, welche die Ausgleichsmaßnahmen dann auf einer externen Fläche realisiert.

Wasser / Bodenhaushalt

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades sind weitergehende Auswirkungen auf das Grundwasser und die Bodenfunktionen nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Auswirkungen auf die örtlichen Klima- und Luftverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die bedeutenden Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben erhalten, die Bebauung wird sich nicht gravierend von der heutigen Situation unterscheiden.

6.6 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor. Damit sind Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

6.7 Ortsbild

Durch die Festsetzungen bzgl. Gebäudehöhe, Dachlandschaft und Werbeanlagen sowie Stellplatzbegrünung und Erhaltungsfestsetzung der Bäume wird auf das örtliche Erscheinungsbild angemessen Rücksicht genommen.

6.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur

Denkmalpflege / Baukultur

Innerhalb des Plangebietes ist das Baudenkmal Königstraße Nr. 31 (ehem. Bürgermeisteramt) nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um ein Baudenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Im Vorgarten dieses Anwesens befindet sich eine Zaunanlage, die nicht unter Denkmalschutz steht, jedoch als erhaltenswerte Bausubstanz gem. § 25 DSchG eingeschätzt wird. Ebenso die nach Osten anschließende Hofanlage Königstraße 29 und das gründerzeitliche Wohnhaus, Königstraße 27.

Die Zaunanlage des ehemaligen Bürgermeisteramtes soll für die Realisierung eines kombinierten Fuß- und Radweges beseitigt werden. Eine sichere Fuß- und Radwegführung in diesem Bereich ist ein wesentlicher öffentlicher Belang zugunsten der verträglichen Verkehrsentwicklung und Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welcher hier anderen Belangen im Rahmen der Abwägung vorsteht. Durch die geplante, offene Gestaltung des Vorgartens wird die städtebauliche Erscheinung des Denkmals außerdem verbessert.

Dem Belang Denkmalschutz wird des Weiteren durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen: Um das Denkmal herum sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass ausreichend Freiraum um das Denkmal zur Verfügung steht. Die erhaltenswerten Bäume im Umfeld des Denkmals werden erhalten und durch die festgesetzte Stellplatzbegrünung noch ergänzt. Auch die Bäume im Straßenraum werden weitestgehend erhalten bzw. bei unumgänglicher Fällung neu angepflanzt.

Die Hofanlagen Königstraße 29 und das Wohnhaus Königstraße 27 können nicht erhalten werden. Für die Zurückstellung des Belangs spricht das verfolgte Ziel, diesen wichtigen Innenstadtbereich entsprechend den Ausführungen im Integrierten Handlungskonzept durch geeignete Maßnahmen als konkurrenzfähigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu entwickeln und mit den angedachten Maßnahmen positive Impulse für die Innenstadtentwicklung (sowohl für den Bereich Königstraße Mitte als auch für den Kliehof) zu setzen.

Auch aus ökonomischen Gründen ist der Erhalt der angesprochenen Gebäude nicht möglich.

Die Fläche zwischen Kliehof und Feuerwache ist die einzige Fläche in dieser Größenordnung, auf der noch größere wirtschaftlich tragfähige Entwicklungen

möglich sind. Dabei ist insbesondere die Stärkung und Sicherung im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen das Ziel der Stadt. Der Bereich Bo 13 ist daher für die Stadtentwicklung des Mittelzentrums Bornheim sowie für die Umsetzung des beschlossenen Handlungskonzeptes von herausragender Bedeutung.

Für die umgebenden Gebäude sind die zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform festgesetzt, so dass sich das Plangebiet in die Umgebung einfügt und ein harmonisches Gesamterscheinungsbild entsteht.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des mittelalterlichen Ortskerns von Bornheim. Auf einigen historischen Karten sind Gebäude dargestellt. Darüber hinaus kann aus Sicht des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege damit gerechnet werden, dass sich zusätzlich Relikte im Boden erhalten haben, die auf den Karten nicht dargestellt sind. Diese können bis in das Frühe Mittelalter zurückgehen. Derzeit liegen keine konkreten Hinweise auf erhaltene Relikte anderer Perioden (z.B. der Vorgeschichte, der Römischen Zeit) vor.

Es ist davon auszugehen, dass bei Erdeingriffen archäologische Relikte der mittelalterlichen Besiedlung von Bornheim aufgedeckt werden können. Daher ist bei Erdarbeiten in der Fläche frühzeitig das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege einzuschalten.

6.9 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird ein Beitrag zur lokalen Wirtschaftsstärkung geleistet. Innerhalb der Mischgebietsflächen können neben Wohngebäuden durch die Bereitstellung von gewerblichen Nutzflächen möglicherweise Arbeitsplätze neu geschaffen werden oder durch die Ansiedlung von kleineren Einzelhandelsbetrieben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden.

6.10 Sachgüter

Zur Zeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6.11 Sonstige von der Stadt beschlossene Entwicklungskonzepte

In den Jahren 2003/2004 wurde für die Innenstadt Bornheim ein integriertes Handlungskonzept mit dem Ziel aufgestellt, den seit längerem erkennbaren Entwicklungstendenzen, insbesondere hinsichtlich Verkehr und Geschäftsentwicklung, durch Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Zukunftsperspektiven entgegenzuwirken, um die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähiger Versorgungs- und Wohnstandort zu gewährleisten.

Dieses Handlungskonzept, das auch den Bereich um den Kliehof berücksichtigt, wurde vom Rat der Stadt am 29.04.2004 als Grundlage für weiterführende Planungen beschlossen und findet Berücksichtigung in der hier beschriebenen Planungskonzeption.

6.12 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht zu erwarten, da ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen.

6.12.1 Versorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen wie Transformatoren oder Wertstoffbehälter im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

6.12.2 Entwässerung

Das Gebiet ist im Mischsystem kanalisiert und an den vorhandenen Mischwasserkanal im Servatiusweg / Königstraße angeschlossen. Die Abwässer werden der Kläranlage Bornheim zugeleitet.

6.12.3 Niederschlagswasser

Aufgrund der überwiegenden Bebauung und dem bereits bestehenden Anschluss an das Kanalnetz ist eine Versickerung aus ökonomischen und ökologischen Gründen nicht angebracht.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

7.1 Zur Frage der UVP - Pflicht des Bauvorhabens

Es handelt sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan um einen bereits bebauten Bereich. Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung dieses gewachsenen Innenstadtbereiches.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.2001 beschlossen.

Für Bebauungspläne, die vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, können die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin angewendet werden [gem. § 244 (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)].

Da es Ziel der Stadt Bornheim ist, das Bebauungsplanverfahren vor dem 20. Juli 2006 abzuschließen, findet § 2a BauGB in der Fassung vor dem 24.06.2004 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.09.2001 – BGBl. I S. 2350) Anwendung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist weder eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c Abs. 1 S. 2 UVPG noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Gleichwohl wurden die umweltrelevanten Belange eingehend geprüft und im Rahmen der vorgenommenen Abwägung in die Planung eingestellt.

8. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes ca.	1,78 ha	100 %
davon		
Mischgebiet ca.	9.920 qm	56 %
Gemeinbedarfsflächen ca.	2.155 qm	12 %
Verkehrsfläche ca.	4.780 qm	27 %
Grünfläche ca.	920 qm	5 %

9. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.