

B E G R Ü N D U N G
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan He 13
in der Ortschaft Hersel

1. Allgemeines

Im Frühjahr 2004 hat die Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen der heiligen Maria in der Kupfergasse aus Köln der Stadtverwaltung Bornheim ein Konzept vorgelegt, das die Bebauung einer Freifläche nördlich der Ursulinenschule in Hersel mit einer Seniorenwohnanlage zum Ziel hat. Wegen der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Vorhabens wurde zur Realisierung des Projekts die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung vom 12.05.2004 die Einleitung dieses Verfahrens beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 179/2004 – 7). Auf der Basis dieses Beschlusses wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt der am 08.09.2004 vom Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss zur frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einschließlich Einwohnerversammlung beschlossen wurde (s. Vorlage 313/2004-7). Die Einwohnerversammlung fand am 09.11.2004 statt. Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Auf Grund der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung geäußerten Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Entsprechend der Forderung aus der Bürgerschaft wurden insbesondere die Bedingungen für den ruhenden Verkehr verbessert indem weitere Stellplätze auf dem Grundstück des Vorhaben festgesetzt wurden.

2. Lage, städtebaulicher Zusammenhang und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 157 tlw., 131/1, 179/121, 312, 318, 319, 327 tlw., 379, 380, 381 tlw., 383, 384, 385 tlw., 388 tlw., 393, 394 sowie einem kleinen Streifen des Flurstücks 181/120 in der Gemarkung Hersel, Flur 5. Im Osten wird der Bereich durch die Rheinuferböschung, im Süden durch die Bierbaumstraße, im Westen durch die Rheinstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird über das eigentliche Vorhabengrundstück hinaus um die Fläche der Bierbaumstraße erweitert, da diese zu dessen Erschließung herangezogen wird und sie den Anforderungen an die zukünftigen Belastungen angepasst werden muss. Ebenfalls werden die bebauten Flurstücke Nr. 311 und 179/121 sowie das unbebaute Flurstück 312 in den Geltungsbereich einbezogen, da durch das Vorhaben Wirkungen auf diese Grundstücke ausstrahlen.

Innerhalb dieses Geltungsbereichs erstreckt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan somit über die Flurstücke 157 tlw., 131/1, 179/121, 181 tlw., 318, 319, 327 tlw., 379, 380, 381 tlw., 383, 384, 385 tlw., 388 tlw., 393. Damit umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Grundstück, auf dem die Senioreneinrichtung errichtet werden soll, sowie alle erforderlichen Flurstücke bzw. Teile davon, die zum Ausbau bzw. Erweiterung der Erschließungsanlage (Bierbaumstraße) und für Stellplätze benötigt werden.

Das Haus auf dem Flurstück Nr. 131/1 (Flur 5), welches abgerissen werden muss, ist im Eigentum des Klosters.

Das Gelände des Vorhabengebietes ist nahezu eben, am östlichen Ende fällt es ab der Böschungsoberkante zum Rhein stark ab.

Die umgebende Bebauung wird wesentlich durch die im Süden angrenzenden Gebäude der Ursulinenschule geprägt. Im Norden wird der Standort durch das Pfarrhaus sowie die kirchlichen Einrichtungen (Kindergarten, Kirche) geprägt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der geplanten Alteneinrichtung und an der Rheinstraße Wohnbaufläche dar. Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans soll sie zukünftig als Gemeinbedarfsfläche für

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 - gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Parallelverfahren geändert. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB entsprochen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bornheim Nr. 213 (Ortsteil Hersel) setzt für den Bereich des vorgesehenen Altenheims zum Rhein hin Flächen für die Landwirtschaft sowie für die Land- und Forstwirtschaft fest. Im Bereich der bestehenden Häuser ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dazwischen liegt ein Teil einer Gemeinbedarfsfläche (Kirche, Kindergarten). Für den bebauten Eckbereich Bierbaumstraße / Rheinstraße sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Anlage eines Parkplatzes vor. Diese Maßnahme wird nicht weiter durch die Stadt Bornheim verfolgt. Das dort stehende Gebäude wurde zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt.

3. Voraussetzungen, Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der geplanten Generalsanierung des Schulgeländes und deren Aufbauten ergibt sich für die Schwesternschaft der Ursulinen die Notwendigkeit, auf das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück an der Bierbaumstraße auszuweichen.

Mit Verfügbarkeit des Grundstückes und wegen der unmittelbaren Nähe des zukünftigen Wohnstandortes der Ursulinen zu ihrer täglichen Wirkungsstätte – der Ursulinenschule – sind Voraussetzungen für das Vorhaben gegeben, welche an keinem anderen Standort in näherer und weiterer Entfernung angetroffen werden.

Aufgrund des demografischen Wandels in der Bevölkerung nimmt die Bedeutung von Wohnanlagen für ältere Menschen kontinuierlich zu. Nicht nur wegen der immer weiter anwachsenden Lebenserwartung in der Bevölkerung, sondern auch wegen der zunehmenden Aufgabe der tradierten Familiennetzwerke – an die Stelle der Mehrgenerationenhaushalte treten verstärkt Kleinfamilien- und Singlehaushalte – ergibt sich eine bedeutende Nachfrage nach derartigen Wohnformen. Nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) dürfte es in Deutschland im Jahr 2020 rund eine Million mehr pflegebedürftige Personen geben – eine Zunahme um mehr als 50 Prozent. Die Betten in den schätzungsweise 8.100 Pflegeheimen sind derzeit im Schnitt bis zu 90 Prozent ausgelastet.

In Bornheim - Hersel ist bisher keine solche Einrichtung vorhanden. Mit den Ortsteilen Widdig (1863 Einwohner) und Uedorf (974 Einwohner) bildet Hersel (4.601 Einwohner) ein Siedlungsband mit zusammen 7.438 Bürgern. Ausgehend von einem Anteil von 17,8 % an Einwohnern, die älter als 63 Jahre sind, ergibt sich somit innerhalb dieses Siedlungsbandes ein Seniorenanteil von etwa 1.300 Personen.

Unter Mithilfe der Schwesternschaft der Cellitinnen zur hl. Maria in der Kupfergasse aus Köln soll eine Alteneinrichtung mit 81 Plätzen entstehen, von denen 12 Plätze als Ordensklausur

für die seit über 150 Jahren in Hersel ansässigen Ursulinen vorgesehen sind. Als Garant für die optimale Betriebsführung, Betreuung und Pflege stehen die Cellitinnen verantwortlich im Hintergrund, da sie sich seit nunmehr 800 Jahren im Rheinland sozialem Engagement verschrieben haben.

Mit der Kombination aus Alteneinrichtung einerseits und Ordensklausur andererseits innerhalb eines Gebäudes ist es möglich, dieses langjährige Engagement der Ursulinen in Hersel und der Cellitinnen im Rheinland auch für einen zukünftigen Zeitraum zu sichern, denn mit dem geplanten umfangreichen Umbau der benachbarten Schulgebäude muss das Klosterleben innerhalb dieses Areals aufgegeben werden.

Das neue Seniorenhaus in Hersel soll nach modernsten geriatrischen Erkenntnissen erstellt werden. Es wird alle Auflagen des Pflegeversicherungsgesetzes und die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen erfüllen.

4. Erschließung

Grundsätzlich ist das Vorhabengebiet durch die Bierbaumstraße bereits erschlossen. Aufgrund der geringen Ausbaubreite genügt diese jedoch nicht den heutigen Anforderungen an Leistungsfähigkeit und Sicherheit. Deswegen wird im Rahmen des Planverfahrens die Straße verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Diese Verbreiterung geschieht im wesentlichen zu Lasten der südlich angrenzenden, im Eigentum der Ursulinen befindlichen Flächen. Auf einem etwa 65 m langen Teilstück auf der Südseite der Bierbaumstraße muss die bestehende Einfriedungsmauer derart verändert werden, dass im Einfahrtbereich der Bierbaumstraße, um das Ein- und Ausfahren von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Einsatzfahrzeugen zu ermöglichen, eine lichte Breite von mindestens 5,0 m entsteht. Ohne eine entsprechende Verbreiterung wäre die Fahrbahnbreite zu gering, so dass nicht nur die Verkehrsteilnehmer, sondern auch das Denkmalobjekt Klostermauer sowie die Treppe des denkmalgeschützten Hauses bei jeder Fahrbeziehung gefährdet gewesen wären. Insofern beinhaltet die Veränderung des Mauerstücks auch eine Sicherung der Denkmäler.

Die lichte Breite wird durch eine auf einer Länge von 2,5 m um 1,1 m in den Straßenraum hineinragende zum Haus Rheinstraße 190 gehörige Steintreppe reduziert, welche Bestandsschutz genießt. Daraus ergibt sich für diese Engstelle eine Breite der Fahrbahn von lediglich 3,9 m, die das Einfahren- oder Ausfahren von größeren Fahrzeugen aber nicht behindert.

Eine wünschenswerte großzügigere Verbreiterung der Fahrbahn in diesem Bereich steht den Belangen des Denkmalschutzes entgegen. Denn sowohl das Gebäude Rheinstraße 190 unterliegt dem Denkmalschutz und kann demzufolge baulich nicht ohne weiteres verändert werden, als auch die entlang der Rheinstraße verlaufende, im Eckbereich abknickende und in die Bierbaumstraße hineinreichende historische Klostermauer, ist in Teilen dem Denkmalschutz unterworfen. Das Aufeinanderstoßen der gegensätzlichen Belange der Verkehrsplanung und des Denkmalschutzes führt zu dem Ergebnis, dass eine geringfügige Veränderung der denkmalgeschützten Klostermauer als der geringste Eingriff erachtet wird. Eine Veränderung des denkmalgeschützten Gebäudes Rheinstr. 190 zugunsten der Straße wäre nicht verhältnismäßig.

Es ist notwendig, den denkmalgeschützten Teil der Mauer im Einmündungsbereich der Bierbaumstraße auf eine Länge von etwa 1,3 m aufzunehmen. Unter Beachtung denkmalpflegerischer Grundsätze soll der Mauerteil ver- oder ersetzt werden. Ob eine Versetzung oder ein Ersatz der Mauer stattfindet, wird im nachfolgenden Verfahren geklärt. Der weitere Verlauf der Mauer, der auch vom Straßenausbau betroffen ist, steht nicht unter Denkmalschutz.

Mit dem maßvollen Eindringen in das Gelände der Ursulinen wird der historische Bestand nur geringfügig angetastet. Die dort vorhandenen Wegebeziehungen können aufrecht erhalten werden und das Gräberfeld des dort existierenden Schwesternfriedhofs (Flurstück 145/1) wird nicht berührt.

Hiermit wird die Möglichkeit geschaffen, eine für die gesamte Ortslage Hersel wichtige Senioreneinrichtung zu schaffen, welcher aufgrund des erkennbaren demografischen Wandels in der Bevölkerung für die Zukunft eine noch weiter wachsende Bedeutung zukommt. Gleichzeitig kann durch diese Maßnahme der Verbleib der Ursulinen in unmittelbarer Nähe zu ihrer bisherigen Wirkungsstätte für einen nennenswerten Zeitraum gesichert werden.

Im weiteren Verlauf der Bierbaumstraße wird die Straßenbreite entlang des benachbarten, un bebauten Flurstücks 312 und des Flurstücks Nr. 179/121 auf 6 m zur Verbesserung des Verkehrsablaufs verbreitert. Evtl. erfolgt zunächst ein Minderausbau mit 5 m Breite im Bereich des Flurstück 179/121, wenn der Eingriff in das Grundstück sich als unverhältnismäßig darstellt. Dies wird im Rahmen der Straßenausbauplanung geprüft.

Entlang des Grundstücks des Vorhabens wird die Straße 7 m breit ausgebaut. Diese Breite ist Auf Grund der Zufahrt zum rückwärtigen Stellplatz und der an die Bierbaumstraße angrenzenden Stellplätze sowie der Größe des Wendehammers notwendig. Eine Veränderung der Mauer bis hinunter zur Rheinuferböschung ist für den Ausbau dieses Teilstücks nicht erforderlich.

Die Seniorenwohnanlage wird zukünftig in erster Linie weniger von den Bewohnern selbst als vielmehr von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Besucherfahrzeugen sowie von den Fahrzeugen der Mitarbeiter frequentiert. Für die Senioreneinrichtung werden in der am stärksten besetzten Frühschicht 13 Mitarbeiter tätig sein. Erfahrungen in anderen vergleichbaren Einrichtungen haben eine durchschnittliche Zahl von 6 – 12 Besuchern innerhalb eines mehrstündigen Zeitraumes nachgewiesen. Daraus ergeben sich vernachlässigbare Größenordnungen hinsichtlich des zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens, so dass die Breite der Fahrbahn in erster Linie von den fahrgeometrischen Eigenarten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge abhängig ist. Diese fahrgeometrischen Grundvoraussetzungen werden durch die Verbreiterung der Straßen und der damit erforderlichen Veränderung der Klostermauer im Eingangsbereich sowie auf der Strecke erfüllt, weitergehende qualitative Erfordernisse im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Straße bestehen nicht.

Um die Erreichbarkeit und die Ver- und Entsorgungsqualität der geplanten Seniorenwohnanlage zu optimieren, wird in Höhe des Haupteingangs eine Wendeanlage eingerichtet. Diese ist so dimensioniert, dass auch die Großfahrzeuge der Müllabfuhr an dieser Stelle wenden können.

Der übrige Teil der Bierbaumstraße zur Rheinuferböschung hin, der für den Kraftverkehr nicht befahrbar sein muss, wird als öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußweg – festgesetzt. Dieser Fußweg stellt eine Verbindung zu den Fußwegen zum Rhein sowie entlang der Schule her.

Die Erschließung innerhalb des Vorhabengrundstücks erfolgt durch eine Zufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze sowie durch ein umlaufendes Fußwegesystem.

5. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der starken baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks ist entgegen der Forderung des § 51 a Landeswassergesetz eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht angezeigt. Zudem werden aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Urfeld, Schutzzone III B

Beschränkungen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser erforderlich. So sind die befestigten Flächen wasserundurchlässig zu gestalten.

Aus diesem Grunde ist es vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser entsprechend § 51 a Landeswassergesetz ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der unmittelbaren Rheinlage und der bereits vorhandenen Rohrleitung zum Rhein ist diese Lösung kurzfristig umsetzbar, sofern andere Gründe dem nicht entgegen stehen. Eine diesbezügliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eingeholt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die in der Bierbaumstraße vorhandene Kanalisation eingespeist.

6. Lärmschutz

Aufgrund der abgelegenen Lage am Ende der Bierbaumstraße sind Beeinträchtigungen der Wohnruhe der zukünftigen Bewohner der Seniorenwohnanlage durch den motorisierten Individualverkehr nicht zu befürchten. Allenfalls kann der von der Ursulinenschule herrührende Schulhoflärm temporär als störend empfunden werden. Dieser nur in unregelmäßigen Abständen auftretende Lärm ist hinnehmbar.

Von dem Vorhaben unmittelbar ausgehender Lärm ist nicht erkennbar. Die Alteneinrichtung beeinträchtigt aufgrund ihrer speziellen Nutzung nicht das Ruhebedürfnis der Bewohner in der vorhandenen Bebauung entlang der Rheinstraße. Wegen der geringen Bedeutung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr werden auch keine Lärmemissionen durch den Verkehr erwartet.

7. Standsicherheit Rheinuferböschung

Das Gebäude des Seniorenhauses hat im Bereich der nächsten zur Rheinuferböschung liegenden Nordost-Ecke einen Abstand von 2,40 m zur Böschungskrone.

Gutachterlich wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung keinen Einfluß auf die Standsicherheit der Böschung hat.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der zukünftigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert wird. Der übrige Teil des Plangebietes, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Nähe des Vorhabengebietes zum nahe gelegenen Ortszentrum von Hersel sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen erforderlich. Deswegen schließt der Bebauungsplan die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe aus. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind dagegen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen von Verwaltungen zugelassen werden, wenn sie aufgrund ihrer Art und Größe mit dem Gebietscharakter vereinbar sind. Um Nutzungskonflikte

auszuschließen, werden im Plangebiet auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Tankstellen würden sich im Regelfall in das angestrebte Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht einfügen und verursachen erhöhtes Verkehrsaufkommen, so dass wesentlich störende Einflüsse auf das Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht auszuschließen sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine gerechnete Verdichtung mit einer GRZ = 0,6 festgesetzt. Diese rechnerische Dichte wird durch die spezielle Nutzung des geplanten Baukörpers gerechtfertigt und ergibt sich aus der relativ geringen Größe des Baugrundstücks im Vergleich zur Überbauung einschließlich der Nebenflächen. Städtebaulich ergibt sich eine deutlich geringere Dichte, da das vorgesehene Gebäude rheinseitig und in Richtung Norden (Pfarrgarten) nicht durch vorhandene Bauten eingegrenzt wird. Da auch in Zukunft keine weitere bauliche Entwicklung innerhalb dieser freien Bereiche möglich sein wird, stellt sich das Vorhaben in der Gesamtschau als in der Dichte angepasst dar.

Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen z.B. durch Verschattung sind nicht zu erwarten.

Die relativ hohe Ausnutzung des Grundstücks ist erforderlich, um das Raumprogramm des Vorhabens und dessen Wirtschaftlichkeit zu befriedigen. Seniorenwohnanlagen benötigen eine gewisse Größe, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Sie müssen die Auflagen des Pflegeversicherungsgesetzes und die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen erfüllen. Weiterhin gelten das Raumprogramm des LVR und das Heimgesetz als Vorgaben.

Die vorliegende Planung nimmt besonders auf die grundstücksspezifischen Aspekte Himmelsrichtung, Rheinufernähe und Bestandsbebauung Rücksicht. Da eine reine Nordausrichtung nicht möglich ist, werden großverglaste Erkerkonstruktionen gewählt, die neben hellen Zimmern, Rheinblick und eine gute Ausrichtung nach Himmelsrichtung erlauben. Der vorherrschenden Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung wird soweit wie möglich dadurch Rechnung getragen, dass das Gebäude Staffelungen erfährt, die die notwendige Baumasse gliedern. Der direkten Ufernähe des Rheins fühlt sich die Planung dahingehend verpflichtet, dass die dem Ufer zugewandte Seite um ein Vollgeschoss gegenüber dem restlichen Gebäude reduziert wird und ein Flachdach erhält, um weitere Höhe einzusparen. Die sich anschließenden Dachflächen werden in vielfach gewalmte Einzeldächer aufgelöst, um auch hier Maßstäblichkeit zu halten.

Die festgesetzte GFZ = 2,0 ermöglicht die Realisierung des erforderlichen Raumprogramms bei einer drei bis viergeschossigen Bauweise.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ=0,4 und einer GFZ= 0,8 bei einer maximal II-geschossigen Bauweise das in der näheren Umgebung übliche Maß der baulichen Nutzung aufgegriffen. Für die bereits bebauten Grundstücke stellt dieses Maß eine Bestandsfestschreibung dar, für das noch unbebaute Grundstück ermöglicht diese Festsetzung die Realisierung zeitgemäßer Wohnformen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden Baugrenzen festgesetzt, die das geplante Vorhaben exakt erfassen und architektonische Spielräume nicht zulassen. Diese enge Umgrenzung korrespondiert mit der Bauabsicht des Vorhabenträgers und lässt die Errichtung des bereits konzipierten und den politischen Gremien der Stadt Bornheim sowie der Öffentlichkeit vorgestellten Gebäudes zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird das bestehende Gebäude Bierbaumstraße Nr. 1 analog zu dem bisher gültigen Bebauungsplan Bornheim Nr. 213 (Ortsteil Hersel) mit einer Baugrenze eingefasst, welche noch einen Spielraum für Veränderungen zulässt. Für das Grundstück Nr. 312 ermöglicht das festgesetzte Baufeld ebenfalls eine flexible bauliche Entwicklung in der Form, dass zu den bereits bebauten Nachbargrundstücken angemessene Abstände verbleiben.

Das auf dem Eckgrundstück Rheinstraße 190 aufstehende Gebäude wird in seinen bestehenden Ausmaßen mit einer Baulinie umgrenzt. Diese strikte Festsetzung ergibt sich aus dem auf dem Gebäude liegenden Denkmalschutz, wodurch der Erhalt des Charakters dieses Gebäudes in den selben Ausmaßen und den gleichen städtebaulichen Strukturen sichergestellt wird.

8.3 Garagen und Stellplätze

Die Planung sieht für den Bereich der Gemeinbedarfseinrichtung die Schaffung von 20 Stellplätzen vor. Diese Zahl übersteigt die gemäß Landesbauordnung NRW erforderlichen Stellplätze deutlich. Demnach ist für je 10 - 15 Plätze 1 Stellplatz zu errichten, mithin 6 bis 8 Stellplätze für die hier betrachtete Anlage.

Als Reaktion auf die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erkennbar gewordenen Wünsche der Bevölkerung Hersels, die in dem Bereich Schule – Rheinstraße – Bierbaumstraße eine zu hohe Beanspruchung durch Parksuchverkehr befürchteten, wird eine gegenüber der laut Bauordnung erforderlichen Stellplätze erhöhte Zahl realisiert. Dies geschieht im wesentlichen auf dem Grundstück der Ursulinen selbst, darüber hinaus wird eine Stellplatzfläche auf dem Nachbargrundstück der katholischen Kirchengemeinde festgesetzt und die Nutzung durch Baulast geregelt.

Die verfügbaren Stellplätze werden den Ansprüchen des Vorhabens gerecht. Es kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die Bewohner des Seniorenhauses in der Regel nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen. Somit ist das Stellplatzangebot auf den Mitarbeiter- und Besucherverkehr ausgerichtet.

In vergleichbaren Einrichtungen des Vorhabenträgers haben Zählungen des Besucherverkehrs zu dem Ergebnis geführt, dass

- in der Zeit von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr durchschnittlich 6 Besucher,
- in der Zeit von 14.30 Uhr bis 16.00 Uhr durchschnittlich 12 Besucher,
- in der Zeit von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr durchschnittlich 6 Besucher

mit dem Pkw angereist waren. Gezielte Beobachtungen im Umfeld des hinsichtlich Größe und Lage vergleichbaren Seniorenhauses Adelheidisstift in Bonn Vilich zeigten gar geringere Frequenzen.

Neben den Besuchern beanspruchen in erster Linie auch die Mitarbeiter des Seniorenhauses die verfügbaren Stellplätze. Das Vorhaben wird zukünftig 13 Mitarbeiter für die stärkste Schicht beschäftigen. Man kann davon ausgehen, dass nicht alle Mitarbeiter mit privaten Pkw anreisen werden, sondern dass einige der Mitarbeiter aus Hersel selbst stammen und zu Fuß oder mit dem Fahrrad ihren Arbeitsplatz erreichen werden. Wieder andere werden mit öffentlichen Verkehrsmitteln (z.B. mit Stadtbahnlinie 16 aus Bonn / Köln kommend) den Standort anfahren. Somit kann die Zahl der Nutzer von motorisierten Individualverkehrsmitteln von vornherein auf etwa 50 % der Gesamtmitarbeiterzahl abgeschätzt werden. Diese Zahl deckt sich etwa mit Vergleichswerten aus bestehenden Häusern, in denen 7 – 9 Mitarbeiter pro Schicht mit Pkw anreisen.

Es ist somit davon auszugehen, dass die über den gesetzlichen Normen liegende Zahl von 20 Stellplätzen im Normalfall ausreichen wird. Sollten manchmal, z.B. an Wochenenden, bei Sonderveranstaltungen innerhalb des Seniorenhauses, zu besonderen Festtagen wie Ostern, Weihnachten, Muttertag usw., größere Besucherströme auf die Einrichtung gerichtet werden, könnten die freien Parkflächen der Ursulinenschule dann benutzt werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch den ruhenden Verkehr würde dann verhindert.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt, dass der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken selbst abgewickelt werden kann. Dort steht ausreichend Fläche für die Errichtung von

Stellplätzen, Garagen oder Carports zur Verfügung. Eine textliche Festsetzung definiert die Zulässigkeit auf den Grundstücken.

8.4 Höhenlage von Gebäuden

Zusätzlich zu dem Maß der baulichen Nutzung werden für alle Bereiche durch maximale Gebäudehöhen zusätzliche Beschränkungen definiert. Für den Gebäudebestand werden dazu als Obergrenze die jeweils vorhandenen Gebäudehöhen herangezogen, für das Grundstück 312 werden diese benachbarten Höhen etwa übertragen. Sämtliche Gebäudehöhen werden als absolute Höhenlage bezogen auf NN festgesetzt.

Für die Hauptbaukörper der Seniorenwohnanlage werden die maximalen Gebäudehöhen auf 73,0 m ü. NN festgesetzt, die damit nur geringfügig höher als das benachbarte Pfarrhaus mit einer Firsthöhe von 72,23 in Erscheinung treten werden. Das benachbarte Schulgebäude (69,55 m ü. NN) wird um wenig mehr als 3 m überragt. An der dem Rhein zugewandten Seite reduziert sich die Geschossigkeit und damit die maximale Gebäudehöhe auf 70,5 m ü. NN. Im Bereich der Außenterrasse ist sodann die Höhe des geplanten Gebäudes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 65,5 m ü. NN etwa 4 m niedriger als das Schulgebäude. Vom Rhein aus betrachtet, wirkt das Seniorenheim niedriger als die Schule, da nur der niedrige Teil zu sehen ist.

Die Höhenbeschränkungen spiegeln auch die Wirkung des Gebäudes auf die Nachbarbebauung allein nicht wider. Die Tatsache, dass das Gebäude mit Ausnahme der niedrigeren rheinseitigen Terrasse mit Satteldächern versehen wird, bewirkt, dass das Volumen im Vergleich zu dem benachbarten Schulgebäude weniger in Erscheinung tritt. Dieser Eindruck wird durch die vielschichtige Dachstruktur mit zahlreichen Einschnitten, Rücksprüngen und Höhenreduzierungen sowie der lebhaften Fassadengestaltung noch verstärkt.

8.5 Belange von Natur und Landschaft

Die Bäume auf dem Flurstück Nr. 394 sind zu erhalten. Sie tragen zur Begrünung der Rheinstraße bei.

Für den Bebauungsplanbereich wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Teil der Begründung ist. Hier wird der Eingriff des Vorhabens ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche für das Altenheim können auf Grund von Platzmangel nur wenige Ausgleichmaßnahmen durchgeführt werden. Der Ausgleich ist deshalb hier nicht vollständig erreichbar. Der Vorhabenträger muss die Maßnahmen auf einer externen Fläche (Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstück Nr. 42), die er für diesen Zweck entgeltlich von der Stadt bereitgestellt bekommt, durchführen. Er wird zu einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Auf dem Grundstück Nr.312, welches nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, kann der Ausgleich auch nur teilweise realisiert werden. Das Ausgleichsdefizit wurde zusammen mit dem des Vorhabens berechnet und wird ebenfalls vom Vorhabenträger zusammen mit dem des Vorhabens durch Maßnahmen lt. landschaftspflegerischem Fachbeitrag auf der o.g. externen Fläche beseitigt. Hier besteht eine Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Auf den bereits bebauten Grundstücken ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind.

9. Umweltbericht

9.1 Vorbemerkungen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. He 13 wurde bereits am 12.05.2004 gefasst, so dass nach den in § 244 BauGB 2004 aufgeführten Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung gültig sind.

Das heißt, dass das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 anzuwenden sind.

In Artikel 12 des Gesetzes wurde seinerzeit das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie angepasst. Nach der Anlage 1, Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird“ eine UVP nur erforderlich, „wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 29 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm“ beträgt.

Diese Voraussetzungen liegen bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan He 13 nicht vor. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einhergehend die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist somit formell nicht erforderlich.

Um der nach § 1 BauGB vorgeschriebenen Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung dennoch nachkommen zu können und um auf eventuell im Plangebiet auftretende Besonderheiten frühzeitig angemessen reagieren zu können, wurden dennoch die Auswirkungen der Planung überprüft und in dem vorliegenden Umweltbericht dargelegt.

9.2 Schutzgut Mensch

Da die geplante Einrichtung von relativ wenigen Fahrzeugen angefahren werden wird, ist nur mit einer geringen Erhöhung von Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Von diesen sind wenige Anlieger betroffen.

Die geplante Seniorenwohnanlage liegt abseits von sonstigen Lärmquellen, so dass die künftigen Bewohner allenfalls von temporär vom Schulhof der Ursulinenschule ausgehendem Lärm geringfügig gestört werden können.

Eine Bedeutung für die Naherholung hat das Plangebiet derzeit in seiner Funktion als Zugangsmöglichkeit zum Rheinufer. Die eingezäunten und damit öffentlich unzugänglichen Gärten dienen der privaten Feierabenderholung. Mit der Umwandlung der Privatgärten im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage in für die Bewohner nutzbare Grünanlagen und die geplanten Maßnahmen im Bereich der Bierbaumstraße werden sich keine Auswirkungen auf öffentliche Freiraumfunktionen ergeben.

9.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Es wird von überwiegend strukturarmen Rasenflächen eingenommen. Im Osten wird ein Gartenteil durch mehrere Halbstamm-Obstbäume aufgewertet. Ansonsten sind einzelne Nadelgehölze, Ziersträucher, Beete und an den Grundstücksgrenzen teilweise Schnitthecken (Fichten, Liguster, Lebensbäume) vorhanden.

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in die Gärten ist in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans bilanziert. Das nicht durch Maßnahmen auf den

Grundstücken ausgleichbare Defizit wird durch Maßnahmen auf externen Flächen kompensiert.

Das Winterlindenpaar auf dem Eckgrundstück an der Rheinstraße bildet den einzigen erhaltenswerten Gehölzbestand im Plangebiet. Die an der Bierbaumstraße stehende Linde ist stark zurückgeschnitten und weist einen Stammschaden auf. Es ist zu erwarten, dass sie durch die Straßenbauarbeiten so geschädigt wird, dass sie nicht erhalten werden kann. Durch Ersatzpflanzung einer Linde soll das Ortsbildprägende Baumpaar wiederhergestellt werden.

Die Mauer auf dem Kirchgrundstück wird von verschiedenen größeren Nadelbäumen begleitet (Kiefer, Fichten, Lebensbäume). Durch die erforderliche Verbreiterung der Bierbaumstraße müssen diese entfallen. Zum Ausgleich werden auf dem Kirchgrundstück standortheimische Bäume neu gepflanzt.

Die mit Hochstauden und aufkommenden Gebüsch (Robinien, Eschen, Walnuss, Schneebeeren, Hundsrosen, Brombeeren, Himbeeren u.a.) bewachsene Rheinuferböschung im Osten ist als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4.2-32 (Rheinufer von Hersel bis Widdig) ausgewiesen. Die Böschungsoberkante liegt auf dem Grundstück der geplanten Seniorenwohnanlage. Um Eingriffe zu vermeiden, wurde das Bauvorhaben von der Böschungsoberkante abgerückt. Ein ortsfester Schutzzaun soll während der Bauarbeiten Beeinträchtigungen des Geschützten Landschaftsbestandteils verhindern. Erd- und Bauarbeiten sollen so ausgeführt werden, dass keine Abgrabungen im Bereich der geschützten und erosionsgefährdeten Rheinböschung erfolgen (verlorene Spundung, Ausführung mit Kleingeräten usw.)

Vorkommen „Streng geschützter Arten“ und „Europäischer Vogelarten“ sind nicht bekannt.

Insgesamt wird dem an drei Seiten von Bebauung umgebenen Plangebiet im Übergangsbereich zur hochwertigen Rheinaue eine mittlere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen und eine entsprechende mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Inanspruchnahme durch Bebauung zugeordnet.

Die von Gehölzen umschlossene, abseits hinter der Schule und dem Kloster liegende Fläche mit geringer Reliefenergie ist vom Ort her kaum einsehbar. Visuell empfindlich ist der exponiert oberhalb der Uferböschung gelegene Geländeteil. Sichtverschattend wirkt hier die vorgelagerte baumbestandene Rheininsel „Herseler Werth“.

Um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wurde der östliche Gebäudeteil der Seniorenwohnanlage zwei Geschosse niedriger geplant als die übrigen Baukörper. Begrünungsmaßnahmen wie die gärtnerische Gestaltung der Grünflächen mit Baum-, Solitärstrauch- und Heckenpflanzungen sowie die Begrünung von Stützmauern und der Dachterrasse sollen das Vorhaben so weit wie möglich landschaftlich einbinden.

9.4 Schutzgut Boden

Aus den sandig bis sandig-schluffigen Hochflutabsätzen über den Sanden und Kiesen der Niederterrasse entstanden Parabraunerden und Braunerden mit einer relativ hohen Ertragsfähigkeit.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung bereits teilweise verändert.

Das Vorhaben führt zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird dargelegt, inwieweit durch die geplanten Maßnahmen, die der Bebauungsplan vorbereitet, zusätzliche Flächen versiegelt werden und wie die Eingriffe in die Bodenfunktionen kompensiert werden können.

9.5 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht – in Abhängigkeit vom Rheinwasserstand - etwa 12 m unter Flur. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen oder anderen Beeinträchtigungen ist aufgrund des relativ großen Flurabstands und der überwiegend lehmigen Deckschichten gering.

Das Plangebiet liegt außerhalb der abgegrenzten hochwassergefährdeten Bereiche. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Altlastenstandorte sind nicht kartiert.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen der geringen zur Verfügung stehenden Flächen und wegen der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des Wasserschutzgebiets Urfeld, Schutzzone III B, nicht vorgesehen. Die Einleitung der Oberflächenwasser in den Rhein ist aufgrund der Nähe zum Fluss und wegen einer bereits vorhandenen Rohrleitung ohne Eingriffe in die geschützte Uferböschung möglich. Eine Einleitungsgenehmigung der zuständigen Wasserbehörde wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eingeholt.

9.6 Schutzgut Luft / Klima

Das Klima des Plangebiets wird von der Nähe zum Rhein beeinflusst und ist daher ausgeglichen mit nur mäßigen Temperaturunterschieden.

Die Freiflächen am Rheinufer sind Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiete. Die teilweise dicht bebauten Siedlungsbereiche des Ortskerns von Hersel sind dagegen durch eine erhöhte Wärmespeicherung gekennzeichnet. Das Geländeklima des Plangebiets wird von seiner Lage in der Übergangzone geprägt.

Vom Verlauf des Rheins bestimmt sind auch die Hauptwindrichtung und die dominierende Windrichtung bei Schwachwindlagen aus südöstlicher Richtung. Die bodennahe Durchlüftung ist durch die vorhandenen mehrgeschossigen und langgestreckten Baukörper der Nachbarbebauungen vermindert.

Das Plangebiet weist als Lücke in der ufernahen Bebauung keine wesentliche Bedeutung für einen klimaökologischen Ausgleich auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Verkleinerung der Kaltluftentstehungsflächen und die Veränderung der Durchlüftungsverhältnisse keine negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation der Ortslage Hersel haben wird.

9.7 Kultur- und Sachgüter

Das Gebäude Rheinstraße 190 sowie ein Teil der historischen Klostermauer an der Rheinstraße/Bierbaumstraße stehen unter Denkmalschutz.

Für die Zufahrt zur geplanten Einrichtung muss der unter Denkmalschutz stehende Mauerflügel im Knickpunkt zur Bierbaumstraße um ca. 1,30 m versetzt werden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ein im Plangebiet vorhandenes Gebäude soll im Zuge der baulichen Entwicklung abgebrochen werden.