

Stadt Bornheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan He13

In der Ortschaft Hersel

Teil: Vorhaben- und Erschließungsplan

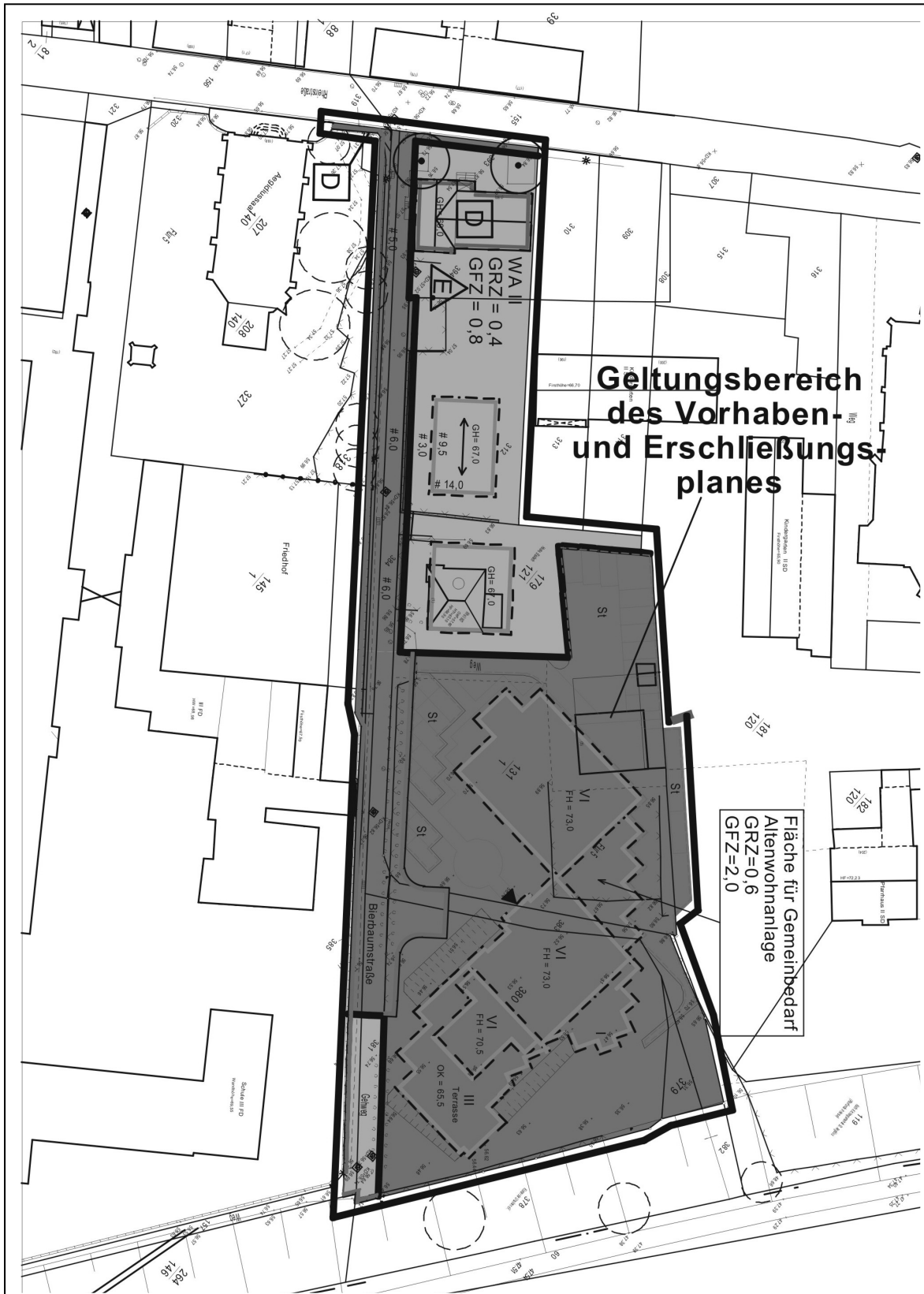
Vorhabenträger:	Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen zur hl. Maria Graseggerstr. 105 50737 Köln-Longerich
Architektur:	Architekturbüro Orend GmbH Gürzenichstraße 17 50667 Köln
Planung:	Ingenieurbüro für Vermessung Planung, Stadtentwicklung Dr. Johannes Suchy Büchelgarten 10 53225 Bonn
Landschaftsplanung:	Landschaftsarchitektin Ulrike Steffen-Marquardt Blücher Straße 39 53115 Bonn
Straßenplanung:	Ingenieurbüro für Tiefbau Zwettler & Müllen Müldorfer Straße 29 53229 Bonn

Inhalt:

1. Geltungsbereiche vorhabenbezogener Bebauungsplan He 13 / Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Beschreibung des Vorhabens einschließlich zeichnerischer Darstellung
3. Erschließungsplanung
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Straßenbreite
 - 3.3 Straßenaufbau
 - 3.4 Straßenbeleuchtung
 - 3.5 Kosten

1. Geltungsbereiche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan He13 und Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplanes deckt den größten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab.



2. Beschreibung des Vorhabens

Aufgrund der geplanten Generalsanierung des Schulgeländes und deren Aufbauten beabsichtigt die Schwesternschaft der Ursulinen, auf das Grundstück Bierbaumstraße, Parzelle 380 auszuweichen. Hier soll unter Mithilfe der Schwesternschaft der Cellitinnen zur hl. Maria in der Kupfergasse aus Köln eine Altenpflegeeinrichtung mit 81 Plätzen erstellt werden, von denen 12 Plätze als Ordensklausur für die 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.

Das neue Seniorenhaus in Hersel soll nach modernsten geriatrischen Erkenntnissen erstellt werden, unter Nutzung aller praktischer Erfahrung aus den bestehenden Häusern. Es wird alle künftigen Auflagen erfüllen (Pflegeversicherungsgesetz und allgemeine Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen). Im weiteren gelten das Raumprogramm des LVR und das Heimgesetz.

Um eine Alteneinrichtung mit einer wirtschaftlichen Größe von 69 Plätzen und 12 Klausurplätzen realisieren zu können, ist eine Bruttogrundrissfläche von ca. 1.200 qm bzw. eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.800 qm auf dem Grundstück darzustellen.

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 Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung wird soweit wie möglich dadurch Rechnung getragen, dass das Gebäude Staffelungen erfährt, die die notwendige Baumasse gliedert. Wegen der direkten Nähe zum Rhein wird die dem Ufer zugewandte Seite um ein Vollgeschoss gegenüber dem restlichen Gebäude reduziert und erhält ein Flachdach, um weitere Höhe einzusparen. Die sich anschließenden Dachflächen werden in vielfach gewalmte Einzeldächer aufgelöst, um auch hier Maßstäblichkeit zu halten..

Für die Errichtung der Altenpflegeeinrichtung muss das auf dem Flurstück Nr. 131 (Flur 5) befindliche Haus, das Eigentum des Ursulinenklosters ist, abgerissen werden.

Die Erschließung zum Gebäude wird durch die Verbreiterung der Bierbaumstraße auf 6,0 m mit entsprechend großem Wendehammer, der das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht, sichergestellt. Dafür muss die Einfriedungsmauer im Anschluss an der Rheinstraße - auch um der unter Denkmalschutz stehende Bebauung an Parzelle 311 den erforderlichen Freiraum zur Straße zu gewähren – abgerissen werden.

Im Außenbereich um das Gebäude werden 20 Stellplätze vorgesehen.



Lageplan des Vorhabens



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Schnitt

3. Erschließungsplanung

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan He 13 umfaßt die Bierbaumstraße, die von der Rheinstraße in Richtung Rheinufer verläuft. Sie ist z. Zt. auf der gesamten Länge von 155 m in 4,0 m Breite befestigt und endet ohne Wendemöglichkeit am Hochufer der Rheinböschung mit Anbindung an den parallel zum Hochufer verlaufenden Fußweg.

Am nordwestlichen Ende der Bierbaumstraße ist der Bau eines Seniorenwohn- und pflegeheimes geplant. Da die vorhandene 4,0 m breite Straße aufgrund der beidseitigen Einfriedigungen keinen Begegnungsverkehr zulässt, wird die Straße dem neuen Verkehrsaufkommen angepasst.

3.2 Straßenbreite

Zur Verbreiterung muß wegen des bestehenden Gebäudes Rheinstraße 190 die östlich vorhandene Begrenzungsmauer der Kirche und des Schulgrundstückes auf einer Länge von rd. 80 m um 1,0 m versetzt werden.

Ab Rheinstraße erhält die Straße eine Breite von 5,0 m. Im Zufahrtsbereich ergibt sich im Bereich der in den Straßenraum ragenden Eingangstreppe des Hauses Rheinstr. 190 eine Engstelle von 3,50 m, die gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dient. Ab Flurstück 312 ist eine Straßenbreite von 6,0 m und vor dem Seniorenwohnheim von 7,0 m geplant. Der Wendehammer am Ende des Ausbaubereiches ist zum Wenden 3-achsiger Schwerfahrzeuge (Müllfahrzeug) geeignet. Die bis zur Rheinböschung verbleibende Strecke wird im jetzigen Zustand belassen und dient weiterhin als Anbindung an den entlang der Rheinböschung verlaufenden Fußweg.

Sollten sich im Bereich des Hauses Bierbaumstraße 1 Probleme bei dem erforderlichen Grunderwerb ergeben, wird als Zwischenlösung dieser Bereich nur 5,0 m breit ausgebaut.

3.3 Straßenaufbau

Die Bierbaumstraße entspricht einer Fußgängerzone mit Ladeverkehr und ist damit nach RStO 01 in die Bauklasse IV einzuordnen.

Es ist eine Befestigung mit Rechteckpflaster im Fischgrätverband (schräger Verlauf) zur Minimierung der Fahrgeräusche vorgesehen.

Erforderliche Oberbaudicke:

Frostempfindlichkeitsklasse F 3	min.	60 cm
geschlossene Ortslage mit		
Entwässerungseinrichtungen		- 5 cm
		55 cm

gewählter Oberbau:

Pflasterdecke	8 cm
Splittbettung	4 cm
Schottertragschicht	20 cm
Frostschutzkies	23 cm
	55 cm

Um die Anpassungsarbeiten der vorhandenen Zufahrten und Eingänge zu minimieren verbleibt das Quergefälle in Richtung Einfriedigungsmauer. Die Straßenentwässerung erfolgt über eine 3-zeilige Rinne in die 4 vorgesehenen Straßenabläufe.

3.4. Straßenbeleuchtung

Die Bierbaumstraße wird z. Zt. durch drei Beleuchtungskörper auf Holzmasten mit Freileitung beleuchtet. Diese werden abgebrochen und in Abstimmung mit dem RWE durch vier Beleuchtungsmaste mit Erdkabelversorgung ersetzt.

3.5 Kosten

Laut Kostenberechnung ergeben sich Straßenbaukosten in Höhe von

90.000,00 Euro

Straßenbeleuchtung

10.000,00 Euro

Gesamt

100.000,00 Euro

Ausbauplan
Bierbaumstraße

