

# **Bebauungsplan Bo 11, 2. Änderung in der Ortschaft Bornheim**

## **Begründung**

### **1. Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Bo 11 ist seit dem 11.03.1996 rechtskräftig. Durch Beschluss des Rates am 02.11.1995 wurde für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umlegung angeordnet, die bisher aber noch nicht abgeschlossen wurde.

Auf Grund der Ergebnisse der Erörterungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Umlegungsgebiet über den Zuteilungsentwurf wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, welche seit dem 06.06.2003 rechtskräftig ist.

Die inzwischen erstellte Rahmenplanung „Integriertes Handlungskonzept Königstraße“ stellt für den Änderungsbereich Parkraum dar, welcher auch als Ersatz für die entfallenden Stellplätze auf dem Peter-Fryns-Platz dienen soll. Mit der 2. Änderung soll somit ein Teil dieses Parkraumkonzeptes verwirklicht werden.

Im Plangebiet werden insgesamt 21 öffentliche Parkplätze und 36 private Stellplätze festgesetzt, die auch der Bedienung der Betriebe an der Königstraße dienen können. Die Realisierung der privaten Stellplätze hängt von dem Willen der Grundstückseigentümer ab. Für die Schaffung des Parkraums entfällt ein Baufeld.

Zur Bestandsicherung werden durch Vergrößerung von Baufeldern ortsansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, was zur Stärkung der Bornheimer Innenstadt beiträgt.

### **2. Lage und planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans des Plangebiets der 2. Änderung liegt im Innenbereich zwischen Königstraße, Burgstraße und Heinestraße. Er liegt in zentraler Lage Bornheims und wird durch die Geschäftsansiedlungen an der Königsstraße geprägt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine gemischte Baufläche sowie einen Parkplatz im Innenbereich dar. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Bo 11, 1. Änderung unterscheidet sich von der 2. Änderung im Wesentlichen durch die Festsetzung eines Baufeldes anstelle des öffentlichen Parkplatzes im Zentrum des Bebauungsplangebietes, durch einen Fußweg anstelle einer jetzt festgesetzten Anbindung für die Kraftverkehr an die Heinestraße sowie Baufelder, die kaum eine Anbaumöglichkeit bieten.

### **3. Verkehrserschließung:**

Neben der Ausweisung von Stellplätzen ist auch eine Verkehrsverbindung von der Heinestraße ins Plangebiet vorgesehen. Sie soll als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Eine weitere Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Burgstraße.

Die Heinestraße weist bisher eine Verkehrsbelastung auf Grund von Durchgangsverkehren zwischen König- und Burgstraße auf und kann in ihrem derzeitigem Ausbauzustand keinen weiteren Verkehr aufnehmen. Auf Grund der fehlenden Gehwege ist die aktuelle Situation insbesondere für Fußgänger nicht zufriedenstellend und stellt ein latentes Gefährdungspotenzial dar.

Um zu verhindern, dass durch die Verkehrsanbindung des Plangebiets, insbesondere der neuen Stellplätze, zusätzlicher Verkehr in diese Straße gezogen wird, wird sie gemäß Verkehrskonzept (s. Anlage zur Begründung) in zwei Bereichen als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Dies wird zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrssituation beitragen.

Durch die neue Verkehrslösung wird die Heinestraße im Bereich zwischen dem Parkplatz Kaiserhalle und der Burgstraße nur noch für Anlieger und zum Teil für Besucher der Kaiserhalle von Bedeutung sein. Eine Durchfahrt zwischen der Burgstraße und der Königstraße ist zukünftig nicht mehr möglich. Dies bedeutet für die Anlieger eine erhebliche Entlastung sowie eine Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Die Zufahrt von der Heinestraße ins Plangebiet sowie die Zufahrt zum Parkplatz der Kaiserhalle von der Burgstraße, der Königstraße sowie vom Plangebiet aus ist möglich. Die Ausfahrt vom Parkplatz der Kaiserhalle muss wiederum über den Innenbereich des Bo 11 erfolgen. Von der Burgstraße aus ist auch die Einfahrt ins Plangebiet möglich. Hier wird eine Sackgasse mit Wendehammer im Zentrum des Plangebiets ausgewiesen, so dass die Stellplätze gut erreichbar sind.

Auf Grund der neu geschaffenen Verkehrsverbindung des Plangebiets zur Heinestraße, welche auch von den Fußgängern genutzt werden kann, entfällt ein Teil des geplanten Fußweges. Die Baufelder an der Königstraße im Bereich der Flurstücke 24/1, 514 und 316 grenzen nun an die privaten Stellplätzen und bieten den bestehen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Teil der Fußwegverbindung zur Königstraße bleibt weiterhin bestehen, verbleibt aber in privatem Eigentum.

Auch die Heinestraße ist als Fußwegeverbindung weiterhin von Bedeutung.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass gemäß § 51a Landeswassergesetz das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Eine Genehmigung ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beantragen. Beim Bau des Parkplatzes an der Burgstraße wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt, bei dem festgestellt wurde, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann. Auf Grund der räumlichen Nähe dieses Parkplatzes wird das Ergebnis auf das Plangebiets übertragen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass hier ebenfalls eine Niederschlagsversickerung möglich ist

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird in den Kanal der Burgstraße und der Heinestraße eingeleitet. Sie werden auch an die Versorgungsleitung der beiden Straßen angeschlossen.

## **5. Bodenordnung**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich (Baulandumlegung).

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (nachrichtliche Übernahme aus der 1. Änderung), überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bereich der Königstraße wurde ein Kerngebiet festgesetzt, da hier der zentrale Handelsbereich der Stadt Bornheim ist.

Es ist zulässig im vorderen Bereich zwei bis dreigeschossig, in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1 und einer Geschossflächenzahl bis maximal 2 zu bauen. Damit bleibt die städtebaulich verdichtete Struktur im Zentrum von Bornheim erhalten.

Im rückwärtigen Bereich darf eingeschossig gebaut werden. Hier gliedern sich hauptsächlich Gewerbebauten an die Hauptbebauung der Königstraße an. Um einem ansässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, wird das Baufeld auf dem Flurstück Nr. 412 (Flur 34) erweitert.

Im Innenbereich wurde ein Mischgebiet für eine eingeschossige, offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von maximal 0,5 festgesetzt. Wegen der für den Parkraum entfallenden Grundstücke ist hier gegenüber der 1. Änderung nur noch ein Baufeld festgesetzt. Auf Grund der zentralen Lage ist hier eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten gewünscht.

An die Heinestraße angrenzend schließt, auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung, ein allgemeines Wohngebiet an. Das Baufeld auf dem Flurstück Nr. 274/49 wurde gegenüber der 1. Änderung auf Grund der dort entlang laufenden neuen Verbindung zur Heinestraße etwas verkleinert. Hier ist wie bisher eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### **6.2 Verkehrsflächen, Geh- und Leitungsrechte**

Die Straße zur Burgstraße hin wurde zur besseren Verkehrssicherheit von 5,5 m auf 6 m aufgeweitet.

Um ebenfalls für die Verkehrssicherheit die Geschwindigkeit des Parksuchverkehrs zu minimieren wurde im gesamten Plangebiet ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Teil des Fußweges zur Königstraße hin wird durch ein Geh- und Leitungsrecht ausgetauscht, da die Fläche im privatem Eigentum verbleibt.

### **6.3 Stellplätze**

Neben der öffentlichen Parkfläche wurden auch 34 private Stellplätze festgesetzt, die auch der Bedienung der Betriebe an der Königstraße dienen können. Die Realisierung der privaten Stellplätze hängt von dem Willen der jeweiligen Grundstückseigentümer ab.

### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird verzichtet, da sich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht wesentlich gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans verändert.

Ein in der 1. Änderung bestehendes Baufeld wird durch eine öffentliche Parkfläche ersetzt, von der das Niederschlagswasser versickert werden soll (s. Ver- und Entsorgung), wodurch der Eingriff verringert wird.

Eine Bebauung des Flurstücks Nr. 504 war schon in der 1. Änderung zulässig.

Die für die Erschließung zur Heinestraße hin zusätzlich beanspruchte Fläche auf dem Flurstück 274/49 wird durch die Verkleinerung des dortigen Baufeldes kompensiert.

Die geringe Vergrößerung der hinteren Baufelder an der Königstraße wird durch eine geringe Verkleinerung des Baufelds auf dem Flurstück 316 sowie durch die zusätzliche Festsetzung von zwei Bäumen im Plangebiet kompensiert.

Die Erweiterung des Baufeldes für den Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 412 stellt einen zusätzlichen Eingriff dar. Für diese zusätzliche Bodenversiegelung wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage ermittelt, dass für den Ausgleich des Eingriffs das Pflanzen von 6 Laubbäumen erforderlich ist. Da auf der verbleibenden freien Grundstücksfläche das Pflanzen von 6 Bäumen aus Platzmangel nur schwer möglich ist, wurde als Alternative das Pflanzen von drei Bäumen und die Ausbildung eines begrüntes Flachdaches ermittelt, was textlich im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

### **6.5 Lärmschutzmaßnahmen**

Zur 2. Änderung des Bo 11 wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Umgebung vom Ingenieurbüro Accon aus Köln erstellt. Die Untersuchung beinhaltet auch die neue innere Erschließung und die angrenzenden Straßen. Maßgeblich für die angrenzenden Straßen waren die Verkehrswerte der Variante D 1 aus dem Integrierten Handlungskonzept Königstraße.

Die ergänzend ermittelten Prognosedaten zum Verkehrsaufkommen im Plangebiet gehen von einer Maximalnutzung der Verkehrsflächen, einschließlich der Park- und Stellplatzflächen, aus. Dabei wurde der Belegungswechsel des ruhenden Verkehrs ebenso untersucht, wie die daraus resultierenden Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet. Hinzugerechnet wurden entsprechende Suchverkehre und Anliegerverkehre.

Die Verkehrsprognose, die Grundlage der vom Büro Accon erstellten gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation ist, geht von insgesamt 55 Parkplätzen (davon 21 öffentliche Parkplätze und 34 private Stellplätze) aus.

Nach Fertigstellung der Stellungnahme wurde die Anzahl der privaten Stellplätze um 2 erhöht. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Stellungnahme.

Die folgenden maximalen Fahrtenzahlen pro Tag wurden in der gutachterlichen Stellungnahme zu Grunde gelegt:

- über die Burgstraße ca. 100 Ein- und ca. 350 Ausfahrten
- über die Heinestraße ca. 70 Einfahrten von Norden und ca. 170 Einfahrten von Süden.

Der Neubau der inneren Erschließung mit den öffentlichen Stellplätzen erfüllt das Anwendungskriterium der 16. BlmschV (Verkehrslärmschutzverordnung) und ist daher unter immissionschutzrechtlichen Kriterien zulässig. Die Grenzwerte nach der 16. BlmschV werden laut Gutachten so weit unterschritten, dass keine unzulässigen Pegel zu erwarten sind. Auch die weitere Nutzung der privaten Stellplätze lässt selbst bei den gewählten pessimistischen Ansätzen keine unzulässigen Immissionspegel erwarten.

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

Da das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit zukünftiger Umsetzung der Planvariante D.1 des integrierten Handlungskonzepts zu Grunde gelegt wurde, ist davon auszugehen, dass derzeit die Lärmbelastung entlang der Königsstraße noch höher liegt.

