

# **Erneute eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes Bo 14**

in der Stadt Bornheim

Begründung der Änderungen zur 2. öffentlichen Auslegung  
12.12.2006

## **Anlass**

Der Bebauungsplan Bo 14 hat in der Zeit vom 28.08.2006 bis 28.09.2006 öffentlich ausgelegen. Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen dieser Auslegung ist es erforderlich, den Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern und erneut öffentlich auszulegen. Dabei sind Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen im abgegrenzten Bereich im Planteil möglich.

Dieser Bereich ist der wesentliche Teil des Flurstücks 523 und befindet sich im nordöstlichen Plangebiet. Es sind die Gebäude Königstraße 41 – 43 sowie deren rückwärtige Bereiche bis zum öffentlichen Parkplatz.

Auch die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind in Teilen geändert worden. Die geänderten Textabschnitte werden, falls erforderlich, in einem Sinnzusammenhang aufgeführt und begründet.

## **Änderungen in der Begründung und der Planzeichnung**

### Denkmalschutz

Da es im Sinne der Stadtentwicklung ist, stadtbildprägende Einzelobjekte oder Ensembles dauerhaft zu erhalten, werden im kenntlich gemachten Bereich in der Planzeichnung für die Objekte 41 – 43 folgende Änderungen vorgenommen:

- Zwingende Zweigeschossigkeit im Bereich der Königstraße 41 – 43 aufgrund der stadtbildprägenden Bedeutung der Gebäude,
- Zurücknahme der Baugrenzen im Bereich der Königstraße 41 – 43 bis an die hinteren Gebäudekanten,
- Herausnahme der Festsetzung „Satteldach“ aus der Planzeichnung und damit Gewährleistung der Beibehaltung der vorhandenen Firstrichtung im Bereich der Königstraße 41 – 43.

Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen (Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW) ergänzt.

Weiterhin werden in der Begründung im Pkt. 3.5 die nachrichtlich übernommenen Denkmale St. Servatius Kirche und Alte Schule, Königstraße 69 zur Hervorhebung ihrer baugeschichtlichen Bedeutung in einer kurzen Charakteristik entsprechend gewürdigt. Eine Aufzählung und Würdigung der Denkmale als Kulturgüter erfolgt zusätzlich im Umweltbericht in den Pktn. 9.3.1.7 sowie 9.3.2.

### Überbaubare Flächen Servatiusweg / Königstraße

Durch die Zurücknahme der Baugrenzen im Bereich der Königstraße 41 – 43 bis an die hinteren Gebäudekanten entsteht am Servatiusweg im Bereich zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der Königstraße eine größere nicht überbaubare Fläche.

Die Nutzungsfestsetzung Kerngebiet in diesem Bereich ist planungsrechtlich sinnvoll gewollt und dient als Grundlage zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Geschäftsbereiches in und um die Königstraße. Dies ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung für die Innenstadt Bornheims. Daher ist die Verdichtung in diesem Bereich sinnvoll, so dass in einem angemessenem Abstand zu den erhaltenswerten und stadtbildprägenden Objekten 41 – 43 weiterhin überbaubare Flächen in einem Baufenster 15m x 15m zugelassen werden.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Straßenbegrenzungslinie

Der Peter-Fryns-Platz wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zusatz Fußgängerbereich festgesetzt. Der südlich angrenzende Servatiusweg ist laut Plan ein verkehrsberuhigter Bereich.

Im Übergangsbereich der beiden Flächen, zwischen der ehem. Schule und der Kreissparkasse, soll nach dem Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften eine weitere Alternative erstellt werden, die eine Parkfläche für Pkw beinhaltet. Um die Diskussion über die Parkplätze an dieser Stelle offen zu halten, wird der Fußgängerbereich des Peter-Fryns-Platzes auf die Höhe der Nordseite der ehem. Schule zurück genommen und der Übergangsbereich zum Servatiusweg als verkehrsberuhigter Bereich in der Planzeichnung festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend verschoben.

#### Sonstige Änderungen in der Begründung

Die Begründung wurde unter 9.2 bis 9.9 an einigen Stellen redaktionell geändert. Diese Änderungen betreffen eine Klarstellung bzw. Korrektur der jeweiligen Sachverhalte, ohne die Inhalte zu verändern.

Die Änderungen in der Begründung sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt.

#### **Änderung der textlichen Festsetzungen**

##### Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Dachneigung:

Die bisherige textliche Festsetzung unter 6.1.2 Dachneigung, 4. Spiegelstrich „ Bei Grenzbebauung sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen“ wird ersatzlos gestrichen, da die Festsetzung 1. Spiegelstrich: „Für Satteldächer beträgt die Mindestneigung 35°, die Höchstneigung 45°“ für eine homogene Dachgestaltung in der Königstraße ausreicht.

Bornheim, den ....

**Erneute eingeschränkte Offenlage  
des Bebauungsplanes Bo 14  
in der Stadt Bornheim**

Zusammenfassung der Änderungen in der Begründung zur 2. öffentlichen Auslegung  
Stand 12.12.2006

(Erläuterung: Die Änderungen in der Begründung sind unterstrichen bzw. durchgestrichen.)

### **3.5 Infrastruktureinrichtungen und Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich die Katholische Pfarrkirche St. Servatius, Pohlhausenstraße 1 sowie das Pfarrhaus. Beide Einrichtungen sind als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Folgende Baudenkmäler liegen innerhalb des Plangebietes:

Katholische Pfarrkirche St. Servatius mit Missionskreuz, Gefallenenehrenmal und Steinkreuz.

Die Kirche wurde im Jahr 1866 im neugotischen Stil erbaut und 1897/98 um zwei Seitenschiffe erweitert.

Königstraße 69, ehem. Schule

Das ehem. Schulgebäude wurde in zwei Phasen 1880 und 1905 erbaut und ist als Platzbegrenzung für den Peter-Fryns-Platz städtebaulich, sowie darüber hinaus geschichtlich für den Ort Bornheim von Bedeutung.

Für das Gebäude Königstraße 43 ist das Aufnahmeverfahren in die Denkmalliste eingeleitet.

.....

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen, Bauweise**

Entsprechend der Bestandssituation sind entlang der Königstraße in geschlossener Bauweise in einem durchgängigen Baufenster von 15 m Tiefe zwei bis drei Vollgeschosse und eine GRZ von 1,0 zulässig. Südlich anschließend im Blockinnenbereich, wo sich bisher Lagerflächen und Garagen befinden, verringert sich die zulässige Geschosshöhe auf maximal ein Geschoss (Bautiefe 18 m).

Da es im Sinne der Stadtentwicklung ist, stadtbildprägende Einzelobjekte oder Ensembles dauerhaft zu erhalten, werden bei den Objekten Königstraße 41 und 43 die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich bis nahe an die vorhandene Bebauung zurückgenommen, die Geschosshöhe auf zwei Vollgeschosse zwingend begrenzt und die vorhandene Firstrichtung beibehalten.

Im südlichen Bereich entlang der Donatusstraße sind die Geschosshöhen und die Bauweise entsprechend des Bereiches an der Königsstraße festgesetzt (zwei bis drei Vollgeschosse). Die GRZ verringert sich auf das maximal zulässige Maß für Mischgebiete von 0,6. Im östlichen Bereich entlang des Servatiusweges ist aufgrund der Bestandsituation und der planerischen Absicht der Stadt Bornheim für diesen Bereich die offene Bauweise festgesetzt.

.....

### **7.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW**

Aufgrund des überwiegenden Bestandes von traufständigen Gebäuden in der Königstraße und zur Gewährleistung, dass auch künftig eine homogene Gestaltung das Straßenbild

bestimmen wird, wird entlang der Königstraße eine entsprechende Firstrichtung festgesetzt. Eine Ausnahme ist hier der Bereich der zwei Gebäude Königstraße 41 und 43, da aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz die vorhandene Firstrichtung beibehalten wird. Entsprechend der Umgebung ist als ortsbildprägende Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 45° bestimmt. Eine Ausnahme ist auch hier der Bereich der zwei Gebäude Königstraße 41 und 43, da aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz die vorhandene Dachform beibehalten wird. In den übrigen Bereichen des Plangebiets können die Dächer der Hauptgebäude zusätzlich zur Sattelform auch noch in flacher bis flachgeneigter Form ausgeführt werden. Hier ist eine Neigung von maximal 20° zulässig.  
.....

## **9.2 Einschlägige Fachgesetze u. Fachpläne und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

Landschaftsschutzgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft. Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern.  
.....

Landeswassergesetz Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld:

Der Änderungsbereich liegt mit einem Teilgebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld.  
.....

### 9.3.1.3

## **Böden, Altlasten**

Böden

Die Sieg Rhein-Niederterrasse wird im Allgemeinen von tiefentwickelten Braunerden bedeckt, da sie schon seit langem überflutungsfrei ist. Die Böden sind im Plangebiet durch menschliche Nutzung und Bebauung mehrfach überformt und nicht mehr unbeeinträchtigt. Große Teile des Plangebietes sind versiegelt. Dabei sind insbesondere die Verkehrsflächen, die baulichen Anlagen sowie die Zufahrten und weiteren versiegelten Flächen zu den Gebäuden zu nennen. Mit der Bebauung und Versiegelung einher geht eine deutliche Verdichtung der Böden. Der bestehende Bebauungsplan weist auch hier eine hohe Grundflächenzahl und damit ein hohes Maß an möglicher Versiegelung aus.

(Absatz verschoben zu 9.3.1.5 Klima, Luft, Lufthygiene)  
.....

### 9.3.1.5

Durch die Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes im Ortskern (unter Kapitel 3.1 ausführlich beschrieben) wird sich auch die Lufthygiene verbessern. Diese Maßnahmen haben jedoch keine Auswirkungen auf das Kleinklima.

Die geplanten Maßnahmen können zu einem leicht erhöhten Verlust von Freiflächen, die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen, führen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Klimas ist damit nicht verbunden. Die Situation bleibt im Wesentlichen unverändert.  
.....

### 9.3.1.7

## **Kultur- und Sachgüter**

Die im Planbereich befindlichen Kulturgüter sind unter Kapitel 1.1 genannt. [Die denkmalgeschützten Bauwerke, Katholische Pfarrkirche St. Servatius mit Missionskreuz, Gefallenenehrenmal und Steinkreuz sowie Königsraße 69, ehem. Schule](#) werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Sachgüter, d.h. Grund und Boden wird nur, insofern er für die verkehrlichen Maßnahmen erforderlich ist, mit entsprechender Entschädigung in Anspruch genommen.

.....

### **9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Aufgrund der Situation des Plangebietes, der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich für folgende Teilbereiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der voraussichtlichen Auswirkungen:

Durch die geplanten Umbau-Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum und die geplante Ortsumgehung wird der Durchgangsverkehr im Ortskern und damit die Belastung insgesamt abnehmen.

Verminderung der [Lärmemissionen](#) Lärmimmissionen durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz (vgl.).

Verminderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Bestandschutz und Neupflanzung

.....

### **9.9 Zusammenfassung**

Aufgrund der Situation des Plangebietes, der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich für folgende Teilbereiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich:

Verminderung der [Lärmemissionen](#) Lärmimmissionen durch Festsetzungen: Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen und Festsetzung von erforderlichen Schalldämmmaßen für Außenbauteile

Erhalt von Grünflächen und Gehölzbeständen, Festsetzung einer Stellplatzbegrünung und somit Verringerung der Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen,

Festsetzungen von Neupflanzungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen auf der Königstraße und Servatiusweg zum Ausgleich des Eingriffs

**Erneute eingeschränkte Offenlage  
des Bebauungsplanes Bo 14  
in der Stadt Bornheim**

Änderungen in den textlichen Festsetzungen zur 2. öffentlichen Auslegung  
Stand 12.12.2006

**6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN  
VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**

**Dachformen/Neigung/Eindeckung**

.....

6.1.2 Dachneigung

- Für Satteldächer beträgt die Mindestneigung 35°, die Höchstneigung 45°.
- Die Teildachflächen bei Satteldächern müssen gleiche Neigung aufweisen.
- Für flach geneigte Dächer beträgt die Höchstneigung 20°.

~~Bei Grenzbebauung sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.~~

.....