

Bebauungsplan Me 02

2. Änderung

in der Ortschaft Merten

Begründung

1. Allgemeines

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Me 02“.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sollen hinsichtlich der unten aufgeführten Punkte neue planerische Festsetzungen getroffen werden. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,1 ha. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Umlegungsgebietes zuzüglich des Grundstückes für den ursprünglich festgesetzten Spielplatz.

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB durchgeführt. Somit kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

2. Lage und planungsrechtliche Situation

Der Bereich der 2. Änderung des Me 02 befindet sich in der Ortslage Merten, am westlichen Ortsrand, westlich der Kirchstraße und nördlich des Krankenhauses.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Me 02 ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Me 02 wurde ein Umlegungsverfahren für den nördlichen Planbereich eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens stellte sich heraus, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. der Fußweg zur Schottgasse oder der Kinderspielplatz, in der Umsetzung nicht praktikabel sind.

Unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungskonzeption soll der Bebauungsplan Me 02 daher geändert werden. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Me 02 vom 01.04.2004 gelten weiter.

Im Planausschnitt zur Änderung des Bebauungsplanes sind die einzelnen Detailänderungen und der Geltungsbereich der 2. Änderung des „Me 02“ eindeutig dargestellt.

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Spielplatz

Der im rechtskräftigen Plan südöstlich des Wirtschaftsweges (Parzelle 452) vorgesehene Spielplatz wird nördlich des Bachlaufes und damit an einer zentraler gelegenen Stelle des Plangebietes realisiert. Der überwiegende Teil der ursprünglich vorgesehenen Parzelle wird als private Grünfläche festgesetzt. Resultierend aus dieser Änderung wird auch der im Bebauungsplan bislang festgesetzte Fußweg südlich des Wirtschaftsweges nicht mehr benötigt und entfällt.

Das am neuen Standort des Spielplatzes entfallende Baugrundstück wird an anderer Stelle, im Norden des Änderungsbereichs, durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters ersetzt.

4.2 Baufenster

Aufgrund der Verlegung des Kinderspielplatzes werden die Baufenster neu aufgeteilt, so dass die Anzahl der bisherigen Baugrundstücke insgesamt erhalten bleibt.

4.3 Fußweg Schottgasse

Die Führung des Fußweges zur Schottgasse wird parallel in die öffentliche Grünfläche verlegt. Die Befestigung des bis zu 3,0 m hohen Einschnittes ist dadurch technisch besser möglich. Im Zuge dessen erfolgt eine geringfügige Anpassung der angrenzenden Baufenster.

4.4 Grundstücksgrößen

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes sieht freistehende, maximal eingeschossige Einfamilienhäuser vor, was dem gewünschten Gebietscharakter entspricht. Ein aufgelockertes, hochwertiges Wohngebiet mit geringer Verkehrs- und Lärmbelastung – insbesondere wegen der direkten Nähe zum Klinikgebiet – soll entstehen.

Die Grundstücksaufteilung ist im Bebauungsplan bisher nur als Vorschlag dargestellt. Es sind 33 Baugrundstücke geplant, deren Anzahl auch gesichert werden soll, weshalb, in Abstimmung mit dem Umlegungsentwurf, einzuhaltende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden sollen.

In die Planzeichnung werden zu diesem Zwecke Abgrenzungen der Bereiche unterschiedlicher Nutzungen bzw. unterschiedlichen Maßes der Nutzung aufgenommen (Knotenlinie).

4.5 Kompensationsflächen und Bäume

Die bisher als private Grünflächen dargestellten Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen werden in der geänderten Planzeichnung in der jeweiligen Farbe des Gebietscharakters (WA-Gebiet) gemäß Planzeichenverordnung als Anpflanzungen oder zu erhaltende Gehölzbereiche dargestellt. Es handelt sich hier nur um eine redaktionelle Änderung.

Die im Ursprungsplan in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Straßenbäume und Stellplätze werden nicht mehr zeichnerisch festgesetzt. Die Standorte der Straßenbäume werden im Plan als Vorschlag dargestellt und die Anzahl der Bäume (12 Stck.) textlich festgesetzt. Ihre genaue Lage wird in der Straßenplanung bestimmt.

4.6 Fläche für die Landwirtschaft

Eine kleine Teilfläche ganz im Süden des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die bisherige Festsetzung einer Grünfläche erscheint aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar. Die geänderte Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung.

5. Umweltbelange

Durch die Verlegung des Spielplatzes wird ein bisher zum Teil versiegelbares Baugrundstück zu einer öffentlichen Grünfläche. Der Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes bleibt als private Grünfläche unversiegelt. Trotz des zusätzlichen Baugrundstückes im Nordosten des Plangebietes wird nicht mehr Grundfläche als vorher versiegelt. Die überbaubare Grundstücksfläche verringert sich durch die 2. Änderung um ca. 264 m². Somit verbessert sich die ökologische Situation im Vergleich zum rechtskräftigen Plan.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann über den Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation erfolgen. Eine genehmigte Kanalnetzplanung, die für den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erforderlich ist, liegt vor. Sofern der einzelne Grundstücksbesitzer in der Lage ist, plausibel nachzuweisen, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies nach Einzelnachweis im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt werden.

Weitere Umweltbelange sind durch die Planänderung nicht oder nur unwesentlich betroffen.

6. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Me 02 wird ein römisches Landgut vermutet. Die archäologische Begleitung der Erschließungsstraße bestätigte, dass im Plangebiet Teile einer Villa Rustica liegen. Es wurden im Norden des Plangebietes ein Mauerrest römischen Ursprungs sowie an weiteren Stellen Verfärbungen im Boden nachgewiesen. Überbaubare Flächen sind bislang nicht betroffen. Ein großer Teil des Plangebietes soll daher als Bodendenkmal gesichert werden. Die Unterschutzstellung ist im Verfahren.

Eine Abgrenzung des römischen Landgutes ist durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege festgelegt worden. Im Süden lässt sie sich durch einen nachgewiesenen Umfassungsgraben festlegen. Im Norden verläuft die Grenze über das Plangebiet hinaus bis zur nördlichen Rinne. Die Begrenzung nach Osten und Westen ist bisher nicht ermittelt worden. Südlich des Landgutes wird ein zum Landgut gehöriges Gräberfeld vermutet, weshalb die Abgrenzung des Bodendenkmals über den südlichen Umfassungsgraben hinaus geht.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass jede Veränderung im Schutzbereich des Bodendenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW voraussetzt.

Es wird erforderlich sein, bei Eingriffen in den Boden, insbesondere bei Freilegung der Baugruben eine archäologische Begleitung durch ein Fachbüro vorzunehmen. Soweit Funde auftreten, sind diese zu dokumentieren. Die Kosten für die archäologische Begleitung sind durch die Eigentümer bzw. die Erschließungsgesellschaft zu tragen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am beschlossen.

Bornheim, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

