Bebauungsplan Bo 14

Stadt Bornheim

Begründung gemäß § 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: ***3. öffentliche Auslegung***

22.08.2007

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
2.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Betroffene Bebauungspläne	6
2.4	Fachplanungen	6
3.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
3.1	Lage und Abgrenzung	7
3.2	Bestand und Nutzungsstruktur	7
3.3	Verkehr	8
3.3.1	Fließender Verkehr	8
3.3.2	Ruhender Verkehr	8
3.3.3	Rad- und Fußwegenetz	9
3.3.4	Personennahverkehr	9
3.4	Altlasten	9
3.5	Infrastruktureinrichtungen und Denkmalschutz	9
3.6	Abwasserbeseitigung	10
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen, Bauweise	12

5. VERKEHRSKONZEPT 13
5.1 Verkehrsuntersuchung 13
5.2 Auswirkungen für das Plangebiet 14
5.2.1 Reduzierung des Verkehrsaufkommens 14
5.2.2 Maßnahmen zur Ausbauplanung Königstraße / Servatiusweg 15
5.2.3 Festsetzungen von Verkehrsflächen im Bebauungsplan 16
5.3 Stellplätze und Garagen 16

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17
6.1 Stellungnahme zur Schallsituation 17
6.2 Immissionsschutz 18

7. WEITERE FESTSETZUNGEN 19
7.1 Grünordnung 19
7.1.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 19
7.1.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 19
7.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW 19

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN 20
8.1 Nachrichtliche Übernahmen 20
8.2 Kennzeichnungen 20

9. UMWELTBERICHT 21
9.1 Einleitung 21
9.1.1 Vorbemerkungen 21
9.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts u. der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 21
9.2 Einschlägige Fachgesetze u. Fachpläne und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan 21
9.2.1 Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm – Immissionen 22
9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung 23
9.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 23
9.3.1.1 Mensch 23
9.3.1.2 Fauna und Flora 23
9.3.1.3 Böden, Altlasten 24
9.3.1.4 Wasser 24
9.3.1.5 Klima, Luft, Lufthygiene 25
9.3.1.6 Landschafts-/ Siedlungsbild 25
9.3.1.7 Kultur- und Sachgüter 25
9.3.1.8 Wechselwirkungen 26
9.3.1.9 Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser 27
9.3.1.10 Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie 27
9.3.1.11 Landschaftspläne und sonstigen Pläne 27
9.3.1.12 Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht) 27
9.3.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 28

9.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung, Planungsalternativen 29
9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 29
9.5.1 Minimierungsmaßnahmen 29
9.5.2 Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf in den Naturhaushalt 29
9.6 Ausgleichsmaßnahmen 30
9.7 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung 30
9.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung 31
9.9 Zusammenfassung 31

10. FLÄCHENBILANZ 32

11. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG 33

Anlage

- Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan Bo14 in der Ortschaft Bornheim
- Biotoptypenplan

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Die seit längerem erkennbaren Entwicklungstendenzen hinsichtlich Verkehr und Geschäftsentwicklung in der Innenstadt Bornheims haben den Rat der Stadt veranlasst, zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums als konkurrenzfähigem Versorgungs- und Wohnstandort einen umfassenden Planungsansatz zu entwickeln, in dem Handlungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Zukunftsperspektiven dargestellt werden.

Der Rat der Stadt Bornheim hat deshalb in seiner Sitzung am 29.04.2004 das „Integrierte Handlungskonzept Königstraße“ beschlossen. Dieses Konzept ist als langfristiges Entwicklungskonzept in verschiedene Einzelmaßnahmen zur Umsetzung in unterschiedlichen Prioritäten gegliedert.

Maßnahmen mit hoher Priorität betreffen den zentralen Bereich der Mitte Bornheims, der durch die Königstraße, den Servatiusweg und die den Peter-Fryns-Platz fassende Bebauung gebildet wird.

Das Plangebiet stellt den zentralen Innenstadtbereich dar; die damit verbundenen Potenziale werden aber nicht hinreichend ausgeschöpft. Aufgrund der geringen Attraktivität, Leerstände und mangelnder innenstadtorientierter Nutzungen befindet sich der gesamte Bereich in einer wirtschaftlich, erschließungstechnisch und städtebaulich unbefriedigenden Situation, die eine schrittweise Neuordnung des Plangebietes erforderlich macht.

Die kontinuierliche und erhebliche Steigerung der Einwohnerzahl seit vielen Jahren hat das Mittelzentrum Bornheim weiter gestärkt. Die Entwicklung des Ortszentrums konnte hierbei nicht Schritthalten. Außer der Entwicklung des Edeka-Marktes sind hier keine wesentlichen neuen Impulse zu verzeichnen.

Gleichzeitig sind aber in den umliegenden Kommunen in erheblichem Maße neue Verkaufsflächen entstanden oder in konkreter Planung (z.B. Giesler-Galerie Brühl, Hit-Markt Tannenbusch, TOOM-Markt Alfter). Daher ist eine Neugestaltung und Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortskern von Bornheim dringend erforderlich.

Der Peter-Fryns-Platz wird seiner Rolle als zentraler Platz und wichtiger Ankerpunkt des Ortszentrums derzeit mit seiner Parkplatznutzung nicht gerecht. Die Königstraße ist heute verkehrlich schwer belastet, eine Querung der Straße ist für Fußgänger vielfach nur an der Fußgängerampel möglich. Die Flächen seitlich der Fahrbahn werden überwiegend von ruhendem Verkehr belegt.

Der Servatiusweg wird in seiner derzeitigen Funktion als Wohn- und Anliegerstraße seiner eigentlichen Aufgabe als zentralörtliche Verbindungs- und Erschließungsstraße nicht gerecht. Der Ausbauzustand ist abschnittsweise mangelhaft. Es fehlen Flächen für Fußgänger und Radfahrer, Anforderungen der Verkehrsicherheit werden nur bedingt erfüllt.

Diese erkennbaren Mängel im Plangebietsbereich um den Peter-Fryns-Platz haben den Rat der Stadt Bornheim in der Sitzung des Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschusses am 07.05.2003 veranlasst, für das Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und gleichzeitig eine Veränderungssperre zu erlassen, bis eine Planungskonzeption bzw. der Bebauungsplan verabschiedet ist.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich die Grundlage für die Umsetzung verschiedener Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße schaffen. Dies sind Maßnahmen sowohl baulicher als auch verkehrlicher Art.

Schwerpunkt des Bebauungsplans Bo 14 liegt auf der Entwicklung des *Zentrums der Stadt als Hauptversorgungsbereich für das Mittelzentrum Bornheim. Ziel der Planung ist die Erhaltung und Schaffung von zentralen Kernfunktionen des Handels, der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.* Durch die Festsetzungen der baulichen Anlagen soll die Möglichkeit eröffnet werden, *insbesondere* weitere Einrichtungen *des* Handels *und der* Dienstleistungen im Ortskern zu etablieren. *Darüber hinaus soll die Wohnfunktion im Ortskern gestärkt werden, um für eine Belebung der Innenstadt zu sorgen.*

Mit den Festsetzungen wird auch dem Ziel der Landesplanung entsprochen, die Bornheim als Mittelzentrum einstuft. Durch die Weiterentwicklung der Kerngebietsfunktionen im Zentrum der Stadt, werden weitere Voraussetzungen geschaffen, die entsprechenden Aufgaben als Mittelzentrum wahrzunehmen.

Im Vordergrund steht die Sicherung und Entwicklung der Kerngebietsflächen entlang der Königstraße. Hier soll durch entsprechende Festsetzungen eine attraktive, *zentrumsgemäße* Nutzung ermöglicht werden. Insbesondere die Möglichkeit auch zusammenhängende Einheiten zu schaffen soll dem Mangel an größeren Ladenlokalen entgegenwirken.

Darüber hinaus soll die bauliche Entwicklung im Servatiusweg weiter in Richtung Kern- bzw. Mischgebiet ermöglicht werden. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit, über das Servatiuscenter und das neue Ärztehaus hinaus weitere Dienstleistungen und zentrenrelevante Nutzungen zu entwickeln.

Für die erforderlichen Stellplatzanlagen sollen im Plangebiet weitere Flächen ausgewiesen werden.

In Zusammenhang mit der Ortskernentwicklung spielt auch der öffentliche Raum eine besondere Rolle. Hierauf wurde im Integrierten Handlungskonzept Königstraße besonders hingewiesen. Durch parallel geplante Umgestaltung wird auch eine verbesserte Nutzbarkeit des öffentlichen Raums erreicht. Gleichzeitig sollen damit private Investoren ein positives Signal erhalten, was nach den Erfahrungen aus der Wohnumfeldverbesserung dazu beiträgt, private Investitionen zu fördern.

- **Peter-Fryns-Platz:** Dieser einzige größere Freiraum in der Ortsmitte soll durch eine Neugestaltung seiner Rolle als zentraler Platz und kommunikatives Zentrum des Ortskerns mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Kirmes, Wochen- / Weihnachtsmarkt) gerecht werden.
- **Königstraße / Servatiusweg:** Die Königstraße und der Servatiusweg sollen zukünftig in einem der zentralen Lage entsprechenden Ausbau gleichermaßen die Erreichbarkeit des Ortsmittelpunkts Bornheims sicherstellen. Dabei wird die verkehrliche Entlastung zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes genutzt *und dient durch die Reduzierung des Durchgangsverkehrs gleichzeitig der Aufwertung des städtischen Wohnens.*
- **Heinestraße Süd:** Die direkt südlich der Königstraße liegenden Baublöcke westlich und östlich der Heinestraße werden in diesen Maßnahmenbereich zusammengefasst. Der Bereich mit seiner hohen Lagegunst und der wichtigen Stellung im Ortszentrum durch eine zum Teil sehr kleinteilige Struktur und wechselnden Bau- und Nutzungsstrukturen nicht gerecht. Hier sind Voraussetzungen für eine Erweiterung der Einzelhandelsangebote bei Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur zu schaffen. Weiter sollen die Möglichkeiten zur Konzentration eines Parkraumangebotes im Blockinneren *zur Gewährleistung der kurzen Erreichbarkeit der bisherigen und neuanzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe* eröffnet werden

2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan[1] ist die Stadt Bornheim als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt in der Ballungsrandzone zwischen Bonn und Köln und zwischen den beiden großräumigen Achsen von europäischer Bedeutung Köln – Trier und Köln – Bonn – Koblenz.

Im *Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein–Sieg (ehem. Gebietsentwicklungsplan)* ist der Planbereich als „allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich der Kirche und ihre unmittelbare Umgebung ist Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung „Kirche“. Das Servatiuscenter ist als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der Bereich östlich des Servatiuscenters und südlich des Servatiusweges ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Peter-Fryns-Platz war im Flächennutzungsplan Parkplatz, die Königstraße Fläche für den überörtlichen Verkehr. *Durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Peter-Fryns-Platz, Königstraße und Servatiusweg als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung neu dargestellt.*

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war auch für den Bereich des Servatiuscenters und die östlich angrenzende Fläche erforderlich. Entsprechend der Zielsetzung und der erkennbaren Nutzungsstruktur *ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Bo 14 mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes dieser Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt.*

2.3 Betroffene Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB. An das Plangebiet schließt östlich der Bebauungsplan Bo 13 an, der Festsetzungen zur Bebauung entlang des Servatiusweges trifft.

Nach der Novellierung des BauGB hat sich die Stadt Bornheim unabhängig von den Überleitungsvorschriften dazu entschlossen, das Planverfahren zum Bebauungsplan Bo 14 aufgrund der umfassenden Aufgabenstellung nach dem neuen, geltenden Recht durchzuführen.

2.4 Fachplanungen

Zur umfassenden Bearbeitung der Aufgaben im Ortskern hat die Stadt Bornheim ein Integriertes Handlungskonzept Königstraße durch die Planungsgruppe MWM aus Aachen erstellt. Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 29.04.2004 die Rahmenplanung zum Integrierten Handlungskonzept Königstraße einstimmig zur Kenntnis genommen und daraus Leitlinien für die weitere Planung beschlossen. Das Integrierte Handlungskonzept Königstraße ist daher als Planung im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes wurde im Jahr 2003 u.a. eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und im Weiteren detailliert dargestellt werden.

---

[1] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11. Mai 1995

Im Zuge des Planverfahrens sind im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst werden (§ 2a Nr. 2 BauGB), Fachaussagen zum Eingriff / Ausgleich erforderlich.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung zusammengefasst und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Bornheim und stellt einen südlichen Teilbereich des engeren Geschäftszentrums dar. Es umfasst drei Baublöcke sowie den Peter-Fryns-Platz mit dem darauf stehenden ehemaligen Schulgebäude.

Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft

- im Süden entlang der Nordgrenze der Stadtbahnlinien 18/68 (ehem. Vorgebirgsbahn) auf der gesamten Länge des Servatiusweges mit Einbeziehung der Kirche aber ohne Einbeziehung des Bahnhofsgeländes sowie weiter westlich der Pohlhausenstraße an der südlichen Grenze der Donatusstraße,
- im Osten entlang der Ostgrenze des nach Norden verlaufenden Servatiusweges,
- im Norden entlang der Nordgrenze der Königstraße (L 183),
- im Westen entlang der westlichen Grenze der Kallenbergstraße einschließlich des öffentlichen Parkplatzes.

Einzelheiten sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Bornheim liegt der Rheinebene zugewandt am Fuß des Villeabhangs und ist von diesem durch die erhöht liegende Trasse der Vorgebirgsbahn getrennt.

In etwa parallel zur Vorgebirgsbahn verläuft die Königstraße als heutige Hauptgeschäftsstraße des Ortes Bornheim. Dieser Bereich stellt in der Kernzone das typische rheinische Straßendorf in seiner ursprünglichen Ausprägung als Bandsiedlung klar dar. Diese Zone erstreckt sich entlang der Königstraße und reicht vom Apostelpfad bis zum Kliehof.

Die von der Königstraße abzweigenden Straßen sind weitgehend von Wohnbebauung geprägt, verschiedene Geschäftsnutzungen finden sich noch in der Pohlhausen- und Secundastraße. Der Servatiusweg weist im wesentlichen Abschnitt mit Servatiuszentrum und Ärztehaus einen zentralen Versorgungsschwerpunkt auf. Der östliche Abschnitt wird geprägt von Wohnbebauung mit Gewerbe und Dienstleistungen.

Auch in der Zone an der Königstraße wird zu hohen Anteilen gewohnt. So wird der engere Innenstadtbereich bestimmt durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur aus Handel, Dienstleistung und Wohnen.

Die Königsstraße ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleister. Die vorhandenen Ladenlokale stellen die größte Agglomeration von Einzelhandel im Stadtgebiet dar. Die Königsstraße hat somit eine zentrale Funktion, die durch die Kirche, das Servatiuscenter, das Gesundheitszentrum und die beiden Bankgebäude unterstrichen wird. Diese zentralörtliche Funktion wird derzeit u.a. durch eine hohe Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehre, unattraktive öffentliche Räume sowie untergenutzte Blockinnenbereiche gestört.

- Die Königstraße stellt eine relativ enge Ortsdurchfahrt mit geringen Gehwegbreiten dar, die geprägt ist durch kleinteiligen Einzelhandel und in den oberen Geschossen durch Wohnen. Im Weiteren setzt sich diese Struktur in zueinander ungeordnete und unatt-

raktiv gestaltete Stellplatzangebote fort, über denen die Geschäfte teilweise auch beliefert werden. Entlang des Servatiusweges ergibt sich ein uneinheitliches Bild von privaten und öffentlichen Parkplätzen an Wohn- und Geschäftshäusern bis hin zum Servatiuscenter.

- Der Blockinnenbereich zwischen Heinestraße und Servatiusweg ist durch rückwärtige Anbauten wie Lager- oder Garagenfunktion verbaut. Teilweise werden rückwärtige Grundstücksbereiche teilweise kleinteilig als Gartenbereich genutzt.
- Der Peter-Fryns-Platz ist aufgrund seiner Lage und Größe der Ortsmittelpunkt und der einzige, größere Freiraum an der Königstraße. Er wird heute als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung führt dazu, dass sich an den Platzrändern keine für Publikum attraktiven Nutzungen ansiedeln. Die direkt an den Platz grenzende Bebauung wird von Dienstleistungsnutzungen geprägt, Einzelhandel findet sich an den gegenüber liegenden Platzseiten Pohlhausenstraße und Königstraße.
- Hinter der ehemaligen Schule südlich des Servatiusweges steht die Kirche St. Servatius sowie östlich hiervon das Servatiuscenter.
- Den westlichen Teilbereich des Plangebietes bildet der Block Königstraße, Pohlhausenstraße, Donatusstraße und Kallenbergstraße. Die Blockseite an der Königstraße wird bestimmt durch Handel, Dienstleistung und Wohnen, während die Seite Kallenbergstraße, Donatusstraße vorwiegend durch Wohnen geprägt ist.
- Entlang der Parzellen der Vorgebirgsbahn befinden sich teilweise ökologisch wertvolle Gehölzbestände.

Die Baustruktur ist bestimmt durch eine weitgehend straßenbegleitende Blockrandbebauung. Sie wird zur Kernzone hin dichter und ist im Bereich zwischen Peter-Fryns-Platz und Kloster Maria Hilf eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung. In den Wohnstraßen wird das Bild mit wachsendem Abstand zur Königstraße stärker von lockerer Bebauung in offener Bauweise mit seitlichen Abständen und teilweise auch Vorgärten bestimmt.

Der zur Ortsmitte hin zunehmenden baulichen Dichte entspricht auch die Höhenentwicklung. Während in den Wohnbereichen eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorherrscht, sind an der Königstraße auch drei- bis viergeschossige Gebäude zu finden.

Die Baustruktur ist zur Kernzone hin zunehmend kleinteilig und entspricht damit der historischen Parzellen- und Eigentumsstruktur. Die überwiegend kleinteilige Struktur an Ladenlokalen erschwert vielfach eine wirtschaftliche Betriebsführung.

3.3 Verkehr

3.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im östlichen Teil von Servatiusweg, Heinestraße und Königstraße. Im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Erschließung des Blockinnenbereiches von allen Straßen Pohlhausenstraße, Donatusstraße, Kallenbergstraße und auch Königstraße.

Königstraße und Pohlhausenstraße sind Hauptverkehrsträger. Der Zug Kallenbergstraße - Donatusstraße dient überwiegend dem Anliegerverkehr. Der Servatiusweg wird im östlichen Abschnitt bestimmt durch Anliegerverkehr, im westlichen Abschnitt bis zum Servatiusweg und Gesundheitszentrum durch zentrumsorientierten Verkehr.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Zwei zentrale öffentliche Parkplätze am Servatiusweg bzw. am Peter-Fryns-Platz befinden sich im Plangebiet:

Der Straßenzug der Königstraße wird überwiegend beidseitig der Fahrbahn von Längsparkstreifen begleitet. Die Gehwege weisen daher zum Teil nur geringe Breiten auf. Auch in den

anderen Straßen im Plangebiet wird entweder ein- oder beidseitig der Fahrbahn geparkt. Entlang des Servatiusweges liegen neben der öffentlichen Parkpalette auch verschiedene Privatparkplätze der Geschäftsnutzungen entlang der Königstraße, die auch Kunden offen stehen.

Private Stellplätze befinden sich in den Blockinnenbereichen.

3.3.3 Rad- und Fußwegenetz

Im Plangebiet werden die Radverkehre auf der Fahrbahn mitgeführt. Neben den Straßenverbindungen (insbesondere Königstraße und Pohlhausenstraße) hat auch der Servatiusweg und der auf der Südseite der Vorgebirgsbahn verlaufende Panoramaweg als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung über eine Unterführung unter der Vorgebirgsbahn im Südosten des Plangebietes angeschlossen ist, eine gewisse Bedeutung für den Radverkehr.

Das Fußwegenetz ist in Bornheim engmaschig ausgebaut. Neben Fußwegen entlang der Straßen wird es durch Wege (z.B. Panoramaweg) und vom Autoverkehr wenig genutzte Gassen (Heinestraße, Witthofstraße, Ohrbachstraße) ergänzt.

3.3.4 Personennahverkehr

Die Ortsmitte Bornheims ist über die Stadtbahnlinien 18 und 68 (ehem. Vorgebirgsbahn) im 20 Minuten-Takt an die Oberzentren Bonn und Köln angeschlossen. Die Haltestelle der Vorgebirgsbahn befindet sich im südlichen Planbereich an der Pohlhausenstraße. Sie ist über die Pohlhausenstraße sowie eine Wegeverbindung durch das Servatiuscenter mit der Ortsmitte gut verbunden.

Der innerörtliche Personennahverkehr erschließt die Ortsmitte Bornheims über eine Linienhaltestelle des Busverkehrs am Peter-Fryns-Platz.

3.4 Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist gemäß Stellungnahme des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises eine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet unter der Adresse Königstraße 81a (Altlastenkataster Nr. 5207/ 1021) bekannt.

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.

3.6 Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung sind die entsprechenden Kanäle vorhanden. Im Kerngebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht erwartet, da eine Überbauung der gesamten Grundstücksfläche möglich ist.

Im Mischgebiet sind nur geringe Möglichkeiten für eine weitergehende Versiegelung gegeben. Ob eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann, ist anhand der Belange der Unteren Wasserbehörde und des Abwasserwerks der Stadt Bornheim soweit erforderlich nachzuweisen.

Die Erweiterungsfläche für den öffentlichen Parkplatz am Servatiusweg liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B. Hier sind die Auflagen aus der Wasserschutzgebietsverordnung bei einem Ausbau zu beachten.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Da eines der Hauptziele der Planung in der langfristigen Sicherung des Ortszentrums als Versorgungsstandort besteht, werden die Baugebiete als *Kerngebiete (entlang der Königstraße) und Mischgebiete (im Wesentlichen in den rückwärtigen Bereichen des Servatiusweges und der Donatusstraße)* festgesetzt.

Als ein Baustein des Integrierten Handlungskonzeptes Königstraße wurde durch die ECON-Consult aus Köln ein Einzelhandelsgutachten[2] für die Ortsteile Bornheim und Roisdorf erstellt. Die Ergebnisse sind in den Rahmenplan zum Integrierten Handlungskonzept aufgenommen worden.

In diesem Einzelhandelsgutachten von 2003 wurden als Handlungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Ortsmitte für die beiden räumlichen Bereiche im Plangebiet folgende Ziele definiert:

Entwicklungsbereich Königstraße – Mitte, westlich Pohlhausenstraße:
- Arrondierung der Ladenflächen,
- Einzelhandel als Leitnutzung.

Der Sicherung und Entwicklung insbesondere des Einzelhandels dient die Festsetzung einer eingeschossigen Überbaubarkeit in die Tiefe des Blockinnerbereichs, so dass evtl. erforderliche Erweiterungsflächen für Geschäftszwecke zur Verfügung stehen.

Entwicklungsbereich Heinestraße – Süd:
- Arrondierung/ Erweiterung der Ladenflächen,
- Peter-Fryns-Platz: Gastronomie als Leitnutzung,
- Ärztehaus am Servatiusweg
- Zentraler Kundenparkplatz

Der Baublock Königstraße / Peter-Fryns-Platz / Servatiusweg ist von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung des Ortszentrums als Versorgungs- und Wohnstandort, da er einerseits an der Königstraße Bestandteil der Geschäftslage ist und zentrale Einrichtungen wie Banken und Ärztehaus beherbergt und andererseits mit den Flächen, die über den Servatiusweg erschlossen werden, ein langfristiges Entwicklungspotential für Dienstleistung und

---

[2] ECON – Consult, Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf, Im Auftrag der Stadt Bornheim, Köln im November 2003

Gewerbe beinhaltet. Entsprechende Impulse sind mit dem Servatiuszentrum und dem Ärztehaus gegeben.

Dieser Entwicklung dienen die Festsetzungen Kerngebiet und Mischgebiet Servatiusweg. Im Zuge dieser künftigen Entwicklung sind die notwendigen Stellplätze und Anliefermöglichkeiten zu schaffen. Entsprechende Möglichkeiten sind im Innenbereich des Baublocks durch die Festsetzung für Stellplatzanlagen gesichert.

Im Einzelhandelsgutachten wurde insbesondere festgestellt, dass zwar viele kleine Ladengeschäfte auf der Königstraße vorhanden sind, größere zusammenhängende Einheiten allerdings fehlen. Um *der Ortsmitte als Kernzone der Stadt* die Möglichkeiten zu bieten die Verkaufsflächen zu erweitern, wird im rückwärtigen Bereich der Geschäftslage an der Königstraße eine eingeschossige, erweiterte Bauzone festgesetzt. Hier können die Ladengeschäfte zusätzliche Verkaufsflächen im Erdgeschoss etablieren.

Impulswirkung für den gesamten Baublock kann das neu errichtete Ärztehaus am Servatiusweg entfalten. *Damit wird die zentrale Versorgungsfunktion im Bereich der Königstraße und des Servatiusweges, der die höchste Konzentration an Ärzten im Stadtgebiet aufweist, weiter gestärkt.* Potentialflächen für eine weitere Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes sind darüber hinaus im Bereich östlich der Heinestraße vorhanden. Voraussetzung hierfür ist die Verlagerung des Kundenparkens in den Blockinnenbereich.

Dies schafft die räumlichen Voraussetzungen auf dem Peter-Fryns-Platz, eine multifunktional nutzbare Aufenthaltsfläche als neuen Ortsmittelpunkt zu entwickeln. Gastronomische Betriebe würden an dem neuen Platz geeignete Standorte finden und mit Außengastronomie in den Sommermonaten zur Erlebnisqualität der Ortsmitte beitragen. Mit Blick auf die vielen Obst- und Gemüseerzeuger der Region dürften neue Marktveranstaltungen auf der Anbieterseite auf eine ausreichende Nachfrage stoßen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung *des Integrierten Handlungskonzeptes*, des Bebauungsplanes und dem *zugrunde liegenden städtebaulichen* Konzept gliedert sich das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche:

Kerngebiet

Entlang der Königstraße und im zentralen Bereich um den Peter-Fryns-Platz wird in einer Tiefe von 17 – 20 Metern Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung und zum Ausbau der zentralen Funktionen in der Königstraße. *Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Hier sind Einrichtungen vorzufinden, die Schwerpunkte des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens bilden.*

Auch für den Bereich des Servatiuscenters und des neu errichteten Gesundheitszentrums *als zentrale Einrichtungen für die Stadt Bornheim* wird Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Ein Kerngebiet ist weiterhin charakterisiert durch städtisches Leben. Durch die Reduzierung der überdimensionierten Verkehrsflächen (vorbereitet durch Beschluss Integriertes Handlungskonzept) wird das Wohnen in der Stadt attraktiver. Demnach wird zur Erhaltung und zur Förderung des Lebens und des Wohnens in der Stadt gemäß integriertem Handlungskonzept im Bebauungsplan gem. § 7 (2) Nr. 6 und 7 bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen außer im Erdgeschoss und im Kellergeschoss zulässig sind.

Das Erdgeschoss ist den Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten. Im Kellergeschoss wird das Wohnen aufgrund der, im Ortskern in der Regel mangelhaften Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausgeschlossen. Grundsätzlich soll durch eine explizite Aufnahme dieser Wohnnutzungen eine „Verödung“ des zentralen Bereichs nach Geschäfts- und Büroschluss entgegengewirkt werden.

Die für die Bornheimer Innenstadt aufgrund ihrer Größe, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Verkehrserzeugung in diesem Bereich unverträgliche und unerwünschte Nutzung gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO und 7 (3) Nr. 1 BauNVO „Tankstellen" ist nicht zulässig. Die Nutzungen „Tankstellen" werden an geeigneteren Stellen im Stadtgebiet vorgehalten.

Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Charakteristisch für die Mischgebiete ist die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung. Der südliche Teil des Plangebietes im Bereich Donatusstraße und östlicher Servatiusweg wird aufgrund der weniger zentralen Funktion und stärkeren Wohnnutzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Hier werden die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 – 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Typische Gartenbaubetriebe sind für diese Mischgebiete zu überdimensioniert, und werden deshalb ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet allgemein zulässig, so dass eine Ansiedlung im Mischgebiet als nicht erforderlich erachtet wird.

Die Kirche sowie das Pfarrhaus werden, *entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan* als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

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 Geschosszahl auf maximal ein Geschoss (Bautiefe 18 m). *Hier besteht im Weiteren die Möglichkeit zur Ausweitung von Verkaufsflächen des bestehenden Einzelhandels sowie zur künftigen Ansiedelung entlang der Königstraße.*

Da es im Sinne der Stadtentwicklung ist, stadtbildprägende Einzelobjekte oder Ensembles dauerhaft aus ortsgeschichtlichen Gründen zu erhalten, werden bei den Objekten Königstraße 41 und 43 die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich bis nahe an die vorhandene Bebauung zurückgenommen. Die Königstraße 43 war die erste Apotheke in Bornheim und Umgebung und ist ein erhaltenswertes Beispiel für einen spätklassizistischen Putzbau. Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse zwingend begrenzt und die vorhandene Firstrichtung beibehalten. Zur Gewährleistung der Einbindung in den Umgebungsbereich Servatiusweg / Königstraße wird ein neu geschaffenes, südlich hiervon gelegenes Baufeld ebenfalls auf zwei Geschosse zwingend festgesetzt.

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.

5. VERKEHRSKONZEPT

Für den Planbereich ergeben sich für die Entwicklung und Neuordnung Vorgaben und Rahmenbedingungen, die nachfolgend erläutert werden.

- Rückbau und Verkehrsberuhigung der Königstraße, die zurzeit noch als Landesstraße L 183 klassifiziert ist und zur Gemeindestraße abgestuft werden soll.
- Aufschließung, Strukturverbesserung und Schaffung öffentlicher Aufenthaltsflächen.

5.1 Verkehrsuntersuchung

In den Jahren 2003/2004 wurde für die Innenstadt Bornheim ein Integriertes Handlungskonzept mit dem Ziel aufgestellt, den seit längerem erkennbaren kritischen Entwicklungstendenzen, insbesondere hinsichtlich Verkehr und Geschäftsentwicklung, entgegenzuwirken durch Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten, Maßnahmen und Chancen

Als weitere Grundlage für das Integrierte Handlungskonzept Königstraße wurde ein Verkehrsgutachten durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen erstellt. Dabei wurde der sogenannte Null-Fall - freie Verkehrsentwicklung ohne weitere Maßnahmen - sowie acht weitere Varianten für den Ortskern Bornheim untersucht. Hauptziel der Verkehrsplanung ist die Verdrängung des Durchgangsverkehrs aus dem Ortskern und eine Ausweitung der Fußgängerbereiche im Hauptgeschäftsbereich.

Für den Servatiusweg wurden insbesondere die Varianten mit einspuriger bzw. zweispuriger Verkehrsführung untersucht. Die zweispurige Variante C weist in der Prognose mit 7.700 Kfz/Tag die höchste Verkehrmenge auf. Dagegen ergibt die Variante D.1 eine Verkehrsmenge von 4.700 Kfz/Tag in der Prognose bis zum Jahr 2015.

Grundlage der Beschlussfassung im Rat zum Rahmenplan des Integrierten Handlungskonzeptes Königstraße war die Variante D.1, die im gesamten Ortskern die geringste verkehrliche Belastung mit optimaler Annäherung an eine ausgewogene Verteilung aufweist. Mit dieser Variante lässt sich auch der größtmögliche Anteil an Durchgangsverkehr aus dem gesamten Ortskern heraushalten.

Das Verkehrsmodell Var. D1 sieht vor, den innerörtlich verbleibenden Verkehr der Königstraße aus westlicher Richtung künftig um den Hauptgeschäftsbereich herumzuführen und die Königstraße damit verkehrsmäßig zu entlasten. Das heißt, der West-Ost-Verkehr soll in Zukunft über die Pohlhausenstraße und den Servatiusweg führen, aus der Gegenrichtung weiterhin über die Königstraße im Einbahnverkehr.

Der Parkplatz im nördlich abknickenden Servatiusweg wird weiterhin von der Königstraße aus angedient. Diese Zufahrt soll für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht über 3,5 t gesperrt werden.

Die Königsstraße ist bereits vom Siefenfeldchen bis Sechtemer Weg für Lkw mit Ausnahme von Anliegern gesperrt.

Vom Servatiusweg in Richtung Kindergartenparkplatz Königstraße ist ein Fuß- / Radweg festgesetzt. Durch die Realisierung dieses Weges kann das fehlende Teilstück der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Ortskern Bornheim und Roisdorf / Alfter realisiert werden.

Ergänzung der Verkehrsuntersuchung 2006

In der Verkehruntersuchung von 2003 wurden für die Kallenbergstraße und die Donatusstraße ein relativ starker Anstieg der Verkehrsmenge prognostiziert. Hier hatte sich zunächst ergeben, dass die Ziel- und Quellverkehre in der Gesamtrechnung zwar richtig liegen, in den feinen Verästelungen der kleineren Nebenstraßen aber nicht exakt bestimmt werden konnten. Es hat daher ein Nacherhebung in diesem Bereich stattgefunden mit dem Ergebnis,

dass grundsätzlich von einer geringeren Verkehrsbelastung in Höhe von 400 – 600 Kfz/Tag zum aktuellen Zeitpunkt ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus war in der Modellrechnung von einer starken Zunahme des Schleichverkehrs über Kallenbergstraße und Donatusstraße ausgegangen worden. Dies hat sich auch in der ergänzenden Untersuchung der IVV Aachen von 2006 bestätigt.

Bei einer näheren Betrachtung stellte sich allerdings heraus, dass bereits mit wenigen Maßnahmen der Schleichverkehr wieder auf die Königstraße verdrängt werden kann. Nach Aussage der ergänzenden Untersuchung wird bereits bei einem Einbau von Aufpflasterungen in der Kallenbergstraße und der Donatusstraße der unerwünschte Verkehr wieder auf der Königstraße verbleiben.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Modellsimulation bleibt der Wert dann für Kallenbergstraße und Donatusstraße bei 700 bis 800 Kfz-Fahrten am Tag, sowohl im Prognose-Null-Fall, wie auch in der Variante D1.

5.2 Auswirkungen für das Plangebiet

5.2.1 Reduzierung des Verkehrsaufkommens

Die **Königstraße** weist in der Ortsdurchfahrt und damit im Geschäftszentrum derzeit mit ca. 15.000 – 16.0000 Kfz/ Tag eine extrem hohe Verkehrsbelastung auf und verhindert somit die langfristige Sicherung des zentralen Bereiches. Diese Größenordnung stellt auch die Leistungsfähigkeitsgrenze der Königstraße dar. Eine Querung der Straße ist für Fußgänger vielfach nur an der Fußgängerampel möglich. Parkende Fahrzeuge machen die Straße zusätzlich unübersichtlich.

Wesentliche Voraussetzung für die Stabilisierung und Verbesserung der Situation ist die Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf ein Maß, das für die langfristige Sicherung des Ortskerns als sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Stadt *sowie als Standort städtischen Lebens und Wohnens* notwendig und verträglich ist.

Vorrangiges Ziel ist in diesem Zusammenhang die nachhaltige Aufwertung der Königstraße zwischen Burgstraße und Secundastraße (Königstraße Mitte) als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich.

Dies ist nur zu erreichen, wenn das Verkehrsaufkommen in der Königstraße Mitte konsequent reduziert wird. Aus diesem Grunde ist der Servatiusweg in das innerörtliche Erschließungsnetz konsequent einzubinden durch eine entsprechende Verkehrsübernahme.

Die Verkehrsuntersuchung IVV 2003[3] hat gezeigt, dass trotz Verdrängung aller Durchgangsverkehre eine nicht verlagerbare Menge von ca. 11.000 KFZ / Tag im Zuge der Königstraße verbleibt. Diese Menge schließt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches aus.

Aufgrund des örtlichen, schwach ausgebildeten Straßennetzes und der räumlichen Beschränkungen, insbesondere bedingt durch die Trasse der Vorgebirgsbahn, steht somit eine Alternative zur Einbeziehung des **Servatiusweges** nicht zur Verfügung.

Die verbleibende Verkehrsmenge von ca. 6.300 KFZ / Tag in der Königstraße ermöglicht die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs. Die Verkehrsmenge im Servatiusweg steigt zwar deutlich von heute ca. 800 KFZ / Tag auf ca. 4.700 KFZ / Tag, liegt aber im vergleichbaren Rahmen mit den zu erwartenden Verkehrsmengen in benachbarten Straße der Innenstadt.

---

[3] IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verkehrsentwicklung, Verkehrsuntersuchung Bornheim, Endbericht, Aachen, November 2003, Ergänzung, IVV Aachen, Mai 2006

5.2.2 Maßnahmen zur Ausbauplanung Königstraße / Servatiusweg

Nachteilige Auswirkungen werden durch entsprechende Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert durch

- Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h
- Beschränkung auf eine Mindestausbaubreite, um Eingriffe so gering wie möglich zu halten
- Immissionsschutz soweit erforderlich (sh. Kap. 6.2)
- Geschwindigkeitsdämpfende Einbauten in der Fahrbahn

Mit diesem Ausbau wird insbesondere die örtliche Erschließungsfunktion gestärkt, die der Entwicklung der innerörtlichen Geschäftsflächen und damit der langfristigen Sicherung der Innenstadt als Wohn- und Versorgungsstandort dient.

Königstraße

Hauptträger der Fahrverkehrserschließung ist die Königstraße. Ziel der Stadt Bornheim ist der Rückbau der Königstraße im Innenstadtbereich, um eine innenstadtgerechte Verkehrsabwicklung zu ermöglichen und einen angemessenen Spielraum für die übrigen Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Radfahrer zu gewinnen.

Als Regelausbau ist eine Fahrbahnbreite im Bereich zwischen Secundastraße und Pohlhausenstraße von 3,75m mit Gehwegen entlang der Nordseite und Südseite geplant.

Im östlichen Bereich ist der Gehwegbereich breiter (jeweils angepasst an die bestehenden Fassaden) und in einem Abstand von 20m mit Bäumen bepflanzt. Im westlichen Teil, ab Höhe Heinestraße ist der nördliche Gehwegbereich breiter und bepflanzt.

Die Königstraße zwischen Pohlhausenstraße und Secundastraße wird als Einbahnstraße von Ost nach West ausgebaut.

Ab Pohlhausenstraße nach Westen wird die Königstraße wieder im Zweibahnverkehr mit einer Fahrbahnbreite von 6,0m geführt.

Servatiusweg

Der Servatiusweg wird auch als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Der Ausbau ist an die Örtlichkeit angepasst.

Die Fahrbahnbreiten variieren zwischen 3,00 m (Einbahnverkehr) und 6,00 m (Zweirichtungsverkehr). Die Gehwege sind mindestens in 1,50 m Breite geplant. Im Abschnitt zwischen Heinestraße und Parkplatzzufahrt ist einseitig ein kombinierter Geh- und Radweg in ca. 2,70 m Breite geplant. Außerdem soll der Parkplatz vom Straßenraum optisch durch eine lang gestreckte Grünfläche abgegrenzt werden. Auf der südlichen Straßenseite sind private Stellplätze in Längs- und Schrägaufstellung geplant.

Zum Umbau des Servatiusweges sind private Grundstücksankäufe zu tätigen. Betroffen hiervon sind geringe, für den Eigentümer zumutbare Teilflächen verschiedener Flurstücke. Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises hat für diese Flächen eine Wertermittlung durchgeführt. Die Stadt Bornheim hat bereits den größten Teil diese Flurstücke zum ermittelten Verkehrswert angekauft. Weitere Verhandlungen laufen derzeit. Die betroffenen Eigentümer sind über die bereits beschlossene Straßenausbauplanung und den erforderlichen Grunderwerb informiert.

Bushaltestellen sind im Servatiusweg im Bereich der Kirche und auf der Königstraße gegenüber der Sparkasse vorgesehen.

Mit Ausbau der Königstraße und des Servatiusweges als Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich werden auch die Rad- und Gehwegbereiche sicherer und großzügiger gestaltet.

5.2.3 Festsetzungen von Verkehrsflächen im Bebauungsplan

Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßen Königstraße und Servatiusweg sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ festgesetzt. Hier werden entsprechend den Maßgaben, wie unter 5.2.2 genannt, die Fahrbahnen zurückgebaut, die Gehbereiche ausgebaut und die Geschwindigkeit auf 20 km/h reduziert.

Die Heinestraße – Süd wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgrund ihres bereits jetzigen engen Querschnittes festgesetzt.

Die Kallenbergstraße und Donatusstraße werden, da sie nur Ziel- und Quellverkehr aufnehmen, als Verkehrsflächen festgesetzt. Durch die Reduzierung der Verkehre auf der Königstraße und dem Servatiusweg nach Ausbau zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich gem. Planfall D1 werden zur Vermeidung von Schleichverkehren und Umfahrungen in der Donatusstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form von Aufpflasterungen durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahmen sind gesichert, da sich die zum Um- und zum Ausbau vorgesehenen Verkehrsflächen im Besitz der Stadt Bornheim befinden.

Die Pohlhausenstraße wird als südlicher Zubringer in den Ortskern als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Planung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist unter Hinzunahme der EAE 85/95 und der Bemessungsfahrzeuge entwickelt worden.

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen werden an der Kallenbergstraße und am östlichen Servatiusweg festgesetzt. Der hier befindliche öffentliche Parkplatz wird nach Norden erweitert und wird voraussichtlich auch als Zufahrt zu den festgesetzten privaten ober- und unterirdischen Stellplätzen dienen.

Als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich wird der gesamte Bereich des Peter-Fryns-Platz festgesetzt. Er soll künftig nicht mehr als öffentliche Parkfläche dienen, sondern zum kommunikativen Zentrum des Ortskerns mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet werden. Der Platz soll auch zukünftig für Veranstaltungen (z.B. Kirmes, Wochen- /Weihnachtsmarkt,) zur Verfügung stehen sowie als Treffpunkt / Aufenthaltsraum dienen.

Eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich betrifft den Fußweg vom Servatiusweg südlich durch den Tunnel unter der Vorgebirgsbahn.

5.3 Stellplätze und Garagen

Für den **ruhenden Verkehr** sind zusätzliche öffentliche Stellplatzflächen im östlichen Teil des Plangebietes im Bereich des bestehenden Parkplatzes am Servatiusweg festgesetzt. Anschließend hieran sind in den rückwärtigen Bereichen der Königstraße beidseits der Heinestraße private Stellplätze vorgesehen. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze als Tiefgaragen unterirdisch anzulegen. Die Haupterschließung der östlichen Stellplatzfläche wird der Servatiusweg und die Heinestraße sein. Die westliche Stellplatzfläche wird nur von der Heinestraße angefahren (Ein- und Ausfahrt).

Im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes wurde für den Ortskern eine Parkraumuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass der Parkraum in der Innenstadt Bornheims zu einem nicht unerheblichen Teil von Dauerparkern belegt wird. Im Zuge der Umbauten auf der Königstraße und am Peter-Fryns-Platz werden Parkplatze wegfallen, die besonders für den Einzelhandel an der Königstraße von Bedeutung sind. Daher soll künftig weiterhin eine genügende Anzahl von Stellplätzen in Erreichbarkeit der zentralen Geschäfte und Einrichtungen so angelegt sein, dass großzügiger Raum für Fußgänger, Radfahrer und

Gestaltungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Königstraße und des autofreien Peter-Fryns-Platz und des übrigen zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet ist. Im Übrigen ist jeder Geschäfts- oder Praxisinhaber dazu gehalten, eine ausreichend gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen für Kunden vorzuhalten. Auch die Anlieferung kann von der hinteren Gebäudeseite erfolgen, so dass auch die Fahrbahn z.B. in der Königstraße vom Lieferverkehr freigehalten wird. Durch die Kombination von öffentlichen und privaten Stellplätzen besteht die Chance, eine städtebauliche Ordnung in den bisher durch Lager, Garagen und vereinzelte Stellplätze geprägten Innenbereich zu erzielen.

Die derzeitige Situation genießt Bestandsschutz, die Überplanung von Bestandsgebäuden (meist eingeschossig) jedoch ist durch den oben genannten Wegfall vorhandener Parkplätze ein dringender öffentlicher Bedarf zur Gewährleistung der Konkurrenzfähigkeit des anliegenden Einzelhandels und der Dienstleistung im engeren Ortskern. Zusätzlich ermöglicht der Bebauungsplan durch seine Festsetzung die Ansiedlung weiterer zentrumsgemäßer Nutzungen, die einen zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen nach sich ziehen.

Eine weitere private Stellplatzanlage wird südlich des Servatiusweges für die Anwohner festgesetzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Stellungnahme zur Schallsituation

Zur Beurteilung der Schallsituation im Plangebiet hat die Stadt Bornheim das Büro ACCON aus Köln mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens[4] beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen werden im Folgenden dargestellt.

Im Plangebiet werden größtenteils die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für MI/MK-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) überschritten[5]. Diese Situation findet sich in bebauten Innenstadtbereichen nahezu immer.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es[6]:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...)

Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen (...) in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Bei Neubauten muss daher je nach Belastung für passiven Schallschutz gesorgt werden. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach der Tabelle 8 der DIN 4109. Definitionsgemäß ist der „maßgebliche Außenlärmpegel" der um 3 dB (A) erhöhte Immissionspegel (tags) nach der Richtlinie RLS 90 bzw. Schall 03. Die Lärmpegelbereiche wurden flächenhaft für eine Höhe von 5 m berechnet.

---

4 Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bo 14 in der Ortschaft Bornheim“, ACCON Köln, Oktober 2005

5 vgl. ACCON, Köln

6 Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005 Teil I – Ausgabe Mai 1987, RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NW v. 21.7.1988 (MBl. NW S. 1238/SMBl. NW2311) entsprechend dem Mustererlass der ARGEBAU vom 5.2.1987

An auch zum Wohnen nutzbare MI- oder MK-Gebiete sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Wenn möglich, sollte die Ausrichtung der Schlafräume auf den von den Straßen abgewandten Seiten erfolgen, um die Eigenabschirmung der Gebäude auszunutzen. Ist dies nicht möglich bzw. liegen die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen, da die schalldämmende Wirkung von Fenstern den geschlossenen Zustand voraussetzt.

Die genaue Festlegung der Anforderungen der Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Die trotz der in Zukunft nachhaltige Verringerung der absoluten Verkehrsmenge von ca. 16.000 KFZ/Tag von ca. 30% auf ca. 11.000 KFZ/Tag insgesamt stellen im Bereich der Königstr., Pohlhausenstraße und am Servatiusweg erhöhte Anforderungen an die Bauausführung gemäß DIN 4109. Diese Bereiche sind als lärmvorbelastet in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I, II und III werden in der Regel (sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt) bereits durch die nach der Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt und führen auch zu akustisch besseren Fassadenbauteilen.

Der Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen erfüllt die Anwendungsbedingungen der 16. BImSchV. Hierzu wurden im Einwirkungsbereich der neuen Straße fassadenweise an jedem Stockwerk die Beurteilungspegel nach dem vorgegebenen Verfahren ermittelt. Aus den Ergebnissen ist zu ersehen, dass nachts zum Teil die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Tagsüber sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. An den Häusern mit Grenzwertüberschreitungen bestehen zunächst die Anspruchsvoraussetzungen auf verbesserten Schallschutz. Genaue Untersuchungen nach der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) liefern Aufschluss, ob die vorhandene Bausausführung ausreicht oder erhöhter Schallschutz zu Lasten des Baulastträgers der neuen *Straße – der Stadt Bornheim - zu leisten ist. Hierzu kann es erforderlich sein, zu einem späteren Zeitpunkt in den Wohnräumen selbst entsprechende Messungen durchzuführen. Diese Messungen und die Festlegung evtl. erforderlicher Maßnahmen zum erhöhten Schallschutz können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Die o.g. Maßnahmen werden voraussichtlich erst dann zum tragen kommen, wenn die geplante Umgestaltung der Königstraße (zwischen der Secundastraße und der Pohlhausenstraße) umgesetzt wird. Hierzu liegt allerdings noch kein genauer Zeitpunkt fest.*

6.2 Immissionsschutz

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch die prognostizierte Verkehrszunahme werden im vorliegenden Bebauungsplan sogenannte Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 gekennzeichnet. Diese 'Lärmpegelbereiche' (I-VII) sind einem 'maßgeblichen Außenlärmpegel' zugeordnet, die im vorliegenden Fall vom Lärmgutachter ermittelt wurden. In Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind gem. DIN 4109 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden in der Gutachterlichen Stellungnahme der Accon Köln die Lärmpegelbereiche III und IV für die Bebauung entlang des Servatiusweges und der Königstraße ermittelt. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen sind hier einzuhalten:

Lärmpegelbereiche III: mind. 30 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Lärmpegelbereiche IV: mind. 35 dB(A) Schalldämm-Maß für Büroräume und mind. 40 dB(A) Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Anhand dieser Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (Baugenehmigung) relativ einfach die Anforderung an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen nachgewiesen werden. Dabei sollte die Ausrichtung der Schlafräume auf den von der Straße abgewandten Seite erfolgen. Ist dies nicht möglich oder liegen die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III, sind Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche I und II wurden in dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht gekennzeichnet, da hier die Anforderungen in der Regel bereits durch die nach Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt werden.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

7.1 Grünordnung

Neben Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen befindet sich eine Grünfläche am Servatiusweg im östlichen Plangebiet, die als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist. Dies dient der Bestandssicherung, der Sicherung von Grünflächen zur Durch- und Begrünung des Plangebiets. sowie der gestalterischen Aufwertung und leistet einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe.

7.1.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Zur Begrünung der künftigen privaten Stellplatzflächen sind auf den festgesetzten Flächen für Garagen, offene und überdachte Stellplätze im Plangebiet pro 5 Stellplätze 1 Baum (Laubbaumhochstämme) zu pflanzen.

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen 20 Bäume gepflanzt werden.

7.1.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Im Plangebiet sind die erhaltenswerten Bäume in der Planzeichnung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen Bergahorn und einen Blutahorn im Blockinnenbereich westlich der Heinestraße – Süd.

7.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

Dächer

Die nahezu durchgängige Traufständigkeit der Gebäude in der Bornheimer Innenstadt ist stadtbildprägend und sollte erhalten bzw. bei Umbauten wiederhergestellt werden. 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.*

Dächer sind ein wesentliches und prägendes Gestaltelement der Bebauung. Daher ist der Gestaltung der Dächer in Bezug auf die Dachform und –neigung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. 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.

Werbeanlagen

Werbeanlagen können einen äußerst negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes oder auch des Straßenraumes ausüben. Werbeanlagen, gleich welcher Art sollten in die Architektur, die sie trägt, eingebunden werden. Sie sollten die Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale nicht verdecken oder überspielen. In dem durch die historisch gewachsene, bauliche Kleinteiligkeit geprägten Bornheimer Ortskern sind daher Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung und oberhalb der Traufe und des Firstes nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig und die Anlagen dürfen eine Flächengröße von 2,0 qm nicht überschreiten.

Durch die Beschränkung der Anzahl und Größe der Werbeanlagen und die Bindung an die Stätte der Leistung kann das Stadtbild in erheblichen Maße positiv beeinflusst und einer allgemeinen Reizüberflutung entgegengewirkt werden. Hierbei sind sowohl Rücksichtnahme auf die Fassadengliederung und der Verzicht auf bestimmte Lichtwerbeanlagen erforderlich.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Baudenkmäler liegen innerhalb des Plangebietes und werden als nachrichtliche Übernahmen dargestellt:

- Katholische Pfarrkirche St. Servatius mit Missionskreuz, Gefallenenehrenmal und Steinkreuz
- Königsraße 69, ehem. Schule

Das Gebäude Königstraße 43 befindet sich im Antragsverfahren zur Aufnahme in die Denkmalliste. Sobald das Gebäude verbindlich in die Liste aufgenommen ist, wird es entsprechend übernommen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des mittelalterlichen Ortskerns von Bornheim. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in ungestörten Teilflächen Reste der mittelalterlichen Besiedlung von Bornheim als ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sind. Erdeingriffe, insbesondere im Bereich der Plätze, wie den Peter-Fryns-Platz und dem ehemaligen Kirchhof sowie den Straßenbereichen sind frühzeitig mit dem Fachamt abzustimmen, so dass archäologische Sicherungsmaßnahmen möglich sind.

8.2 Kennzeichnungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist gemäß Stellungnahme des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises ein Altstandort im Plangebiet unter der Adresse Königstraße 81a (Altlastenkataster Nr. 5207/ 1021) bekannt. Dieser Standort wird in der Planzeichnung gem. § 9 (5) 3. BauGB festgesetzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Lage in der historischen Ortsmitte weitere Altstandorte bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet gefunden werden. Im weiteren Verfahren sind hierzu ggf. gutachterliche Aussagen erforderlich.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Vorbemerkungen

Mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechts-Anpassungsgesetz - EAG BAU) vom 24.06.2004 wurde das Baugesetzbuch geändert. Diese Änderung hat die Umweltprüfung und ihre Darstellung im Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan etabliert.

9.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts u. der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich die Grundlage für die Umsetzung verschiedener Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße schaffen. Dies sind Maßnahmen sowohl baulicher als auch verkehrlicher Art.

Schwerpunkt des Bebauungsplans Bo 14 liegt auf der Entwicklung des Ortskerns und damit des Hauptversorgungsbereichs für das Mittelzentrum Bornheim. Durch die Festsetzungen der baulichen Anlagen soll die Möglichkeit eröffnet werden, weitere Einrichtungen in Handel oder Dienstleistungen im Ortskern zu etablieren. Darüber hinaus soll die bauliche Entwicklung im Servatiusweg weiter in Richtung Kern- bzw. Mischgebiet ermöglicht werden.

Durch die parallel geplante Umgestaltung wird auch eine verbesserte Nutzbarkeit der öffentlichen Raums erreicht. Gleichzeitig sollen damit private Investoren ein positives Signal erhalten, was nach den Erfahrungen aus der Wohnumfeldverbesserung dazu beiträgt private Investitionen zu fördern. Die Sicherung des Ortskerns Bornheim als Versorgungsstandort und Mittelpunkt des sozialen und kulturellen Lebens ist vorrangiges Ziel der Stadt.

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

- Bundesnaturschutzgesetz

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

- Baugesetzbuch:

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen ausgeglichen werden.

- Landschaftsgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft.

- Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:

Der Bebauungsplan BO 14 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

- Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld:

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

- Bundesimmissionsschutzgesetz :

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Gebietsentwicklungsplan Region Bonn:

Das Plangebiet ist als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

9.2.1 Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm – Immissionen

Die innerstädtischen Baugebiete werden von Immissionen aus dem Straßenverkehr erheblich belastet. Die dort wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch den Verkehrslärm und Luftschadstoffe, verursacht aus dem Verkehrsaufkommen, in erheblichen Maße beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehrslärm überschreiten an den Wohn- und Arbeitsstätten der Straßen sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005-1 als auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm werden durch die DIN-Norm 18005-1, Beiblatt 1 und Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)) vorgeschlagen bzw. festgesetzt.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist als Verordnung des BImSchG als ein „einschlägiges Fachgesetz“ anzusehen. Nach dieser Verordnung werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem MK- oder MI- Gebiet die Werte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschritten werden.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

9.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

9.3.1.1 Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die der Wohnqualität und des Immissionsschutzes von Bedeutung. Durch die Planung soll die Voraussetzung geschaffen werden, insbesondere die Qualität des Wohnens sowie die Aufenthaltsfunktion auf den Straßen und Plätzen im Ortskern zu verbessern. Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage sind die Flächen nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

Auch bei insgesamt stark abnehmender Verkehrsbelastung im gesamten Ortskern, kann die Planung in Einzelfällen – wie im Servatiusweg - zur Erhöhung der Verkehrsmenge führen. Hier ist eine entsprechende Minderung der Belastung erforderlich.

Wie in Kapitel 0 bereits ausführlich beschrieben, weist die Königstraße eine extrem hohe Verkehrsbelastung auf. Im Plangebiet werden größtenteils die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für MI/MK-Gebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) überschritten[7]. Dies ist nur zu erreichen, wenn das Verkehrsaufkommen im Ortskern konsequent reduziert wird.

Durch die gewählte Planvariante kann die Aufenthaltsfunktion gestärkt und der Verkehr am konsequentesten aus dem Ortskern verdrängt werden. Hierzu ist auch die gegenläufige Einbahnstraßenführung erforderlich. Aus diesem Grunde ist der Servatiusweg in das innerörtliche Erschließungsnetz konsequent einzubinden durch eine entsprechende Verkehrsübernahme.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen positive Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität des Menschen durch eine neue Verkehrsführung und somit Reduzierung der Schallimmissionen erzielt.

Dies geschieht:

- durch Reduzierung der Verkehrsaufkommens und
- durch Festsetzungen vom Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.1 und 6.2).

9.3.1.2 Fauna, Flora

Das B-Plangebiet im Zentrum der Stadt Bornheim ist nachhaltig vom Menschen überprägt. Der überwiegende Teil ist bereits bebaut oder mit Straßen, Wegen und Plätzen versiegelt. Es ist aufgrund der Innenstadtlage und der hohen anthropogenen Überformung nicht mit seltenen, gefährdeten und/oder streng geschützten Arten der Flora und Fauna zu rechnen, die durch die Festsetzungen des B-Plans in ihrem Bestand gefährdet werden könnten. Gehölzbestände sind durchweg gepflanzt. Es dominieren Koniferen wie Fichten, Kiefern, Zedern und Scheinzypressen in Gärten und Anlagen. Auch die Robinie ist eine eingeführte Art. Seltener sind standortgerechte Gehölze wie Eschen und Kirschen.

Natürlich ausgeprägte Biotoptypen kommen nicht mehr vor. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen sind vom Menschen geschaffen. Dabei handelt es sich um Gehölzpflanzungen in Gärten und in öffentlichen Anlagen oder an Straßen. Herausragend ist ein alter Gehölzbestand auf dem Kirchengrundstück im Südwesten des B-Plangebietes. Einzelne Laubgehölze in Gärten sind schutzwürdig und werden als Bestand festgesetzt.

---

[7] vgl. ACCON, Köln

In seiner Gesamtheit muss dem Plangebiet jedoch eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugesprochen werden – allein schon aufgrund der verinselten Innenstadtlage. Die Planumsetzung ermöglicht eine weitere Nutzungsintensivierung. Insbesondere im Bereich jetziger Gartenflächen sollen Stellplätze entstehen. Zum Teil werden hierdurch Gehölze beseitigt. Andere werden im Bestand festgesetzt. In Stellplatzbereichen und auf Plätzen erfolgen zudem Neupflanzungen, die teilweise im Bebauungsplan festgesetzt werden (vgl. 7.1).

Da die Vorbelastung aber jetzt schon sehr hoch ist, findet letztlich keine nachhaltige Verschlechterung der Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen statt.

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Bebauungsplanes BO 14 sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

9.3.1.3 Böden, Altlasten

Böden

Die 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.

Altlasten

Für das gesamte Stadtgebiet ist im Auftrag des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises eine Altstandorterfassung erarbeitet worden. Im Plangebiet wurde unter der Adresse Königstraße 81a der Altstandort 5207/1021 ermittelt. Nach den vorliegenden Untersuchungen soll hier in den 40er Jahren eine Kfz – Werkstatt betrieben worden sein. Weitere Untersuchungen sind bisher hierzu nicht erfolgt.

Im gegenwärtigen Zustand besteht kein Handlungsbedarf. Sollte der Standort durch geplante Nutzungsänderungen oder sonstige Maßnahmen tangiert werden, ist im Vorfeld das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Da jedoch dieser Bebauungsplan den Bestand weitgehend sichert, wird somit auch die Altlast Nr. 5207/ 1021 bis auf weiteres unberührt bleiben.

9.3.1.4 Wasser

Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Vom Rhein-Sieg-Kreis wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Zielsetzung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beseitigen und der Erlass der Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 23.06.1998 zur „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ zu beachten ist.

Im Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der sehr hohen Versiegelung – insbesondere im Kerngebiet - nur sehr eingeschränkt möglich. Die Niederschlagswasser werden überwiegend in die öffentliche Kanalisation abgeführt. Allenfalls im Bereich des Mischgebietes wird eine Versickerung erfolgen. Dies ist abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Trinkwasser-, Hochwasserschutz

Abgesehen von der erwarteten Versiegelung ist von Auswirkungen auf das Grundwasser nicht auszugehen. Der Änderungsbereich liegt lediglich mit einer Teilfläche des Servatiusweges in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Hier ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.

9.3.1.5 Klima, Luft, Lufthygiene

Klima, Luft

Die Stadt Bornheim gehört ihrer Lage nach zum nordwestdeutschen Klimabereich, der vorwiegend unter dem Einfluss von ozeanischen Luftmassen steht. Milde Winter und mäßig warme Sommer sind die Regel. Im Allgemeinen ist die Hauptwindrichtung in diesem Bereich aus Westen zu vermuten. Durch den Verlauf der Topographie (Eifel, Kölner Bucht) werden jedoch auch schwächere Winde abgelenkt. Der Planbereich selbst hat für den Luftaustausch und damit für das Stadtklima in Bornheim keine große Bedeutung, der im Südwesten an den Planbereich angrenzende natürliche Wall der Vorgebirgsbahn verhindert einen Luftaustausch in Hauptwindrichtung.

Der Planbereich ist bereits heute stark durch den Verkehr (Straße, Schiene) und seine Emissionen belastet. Hauptverkehrsträger sind die L 183, Königstraße und die Bahnstrecke der Vorgebirgsbahn Köln – Bonn.

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.

Emissionen

Im Planbereich sind keine erheblich emittierenden Betriebe angesiedelt.

9.3.1.6 Landschafts-/Siedlungsbild

Aufgrund der verdichteten Innenstadtlage ist nicht mehr von einem Landschaftsbild zu sprechen. Das Siedlungsbild ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad und nur wenige Grünstrukturen. In weiten Teilen festigen die Festsetzungen des B-Plans dieses Bild. Insgesamt bleibt der Charakter eines innerstädtischen Kernbereiches erhalten.

9.3.1.7 Kultur- und Sachgüter

Die im Planbereich befindlichen Kulturgüter sind unter Kapitel 8.1 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.

9.3.1.8 Wechselwirkungen

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	o	o	o	+	o	-
Tiere	o		o	o	o	o	o	o
Pflanzen	o	o		o	o	o	o	o
Boden	o	o	o		-	o	o	o
Wasser	o	o	o	-		o	o	o
Klima/ Luft	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	o	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen also ein mehr oder weniger stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Wesentlichen zwei Schutzgüter,

a) der Mensch und seine Gesundheit

b) und die Lufthygiene

betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern treten nur vereinzelt auf, wie die Matrix oben darstellt. Durch die Festssetzung von Lärmpegelbereichen sowie die Vorbereitung der Verkehrsreduzierung im Bebauungsplan wird eine positive Veränderung der Lufthygiene im Geltungsbereich auftreten, die jedoch das Kleinklima nicht beeinflussen wird.

Eine wesentliche Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist somit im Bebauungsplan BO 14 nicht zu erwarten.

9.3.1.9 Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Gemäß dem neuesten Stand der Technik werden Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden. Zur Verkehrssituation wird im Rahmen des Bebauungsplans Bo14 ein Schallgutachten erstellt.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur eingeschränkt möglich und von den jeweiligen Bauvorhaben abhängig.

9.3.1.10 Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt von der Flächennutzungsplanänderung unberührt. Die Umsetzung bleibt konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

9.3.1.11 Landschaftspläne und sonstigen Pläne

Der Änderungsbereich liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Der Landschaftsplan trifft hier keine Aussagen.

9.3.1.12 Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplans Bo 14 sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB durch eine Rechtsverordnung festgesetzt sind, vorhanden.

9.3.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verbesserung der Lebensbedingungen im Plangebiet durch Schallschutz und Reduzierung der Verkehrsmenge und Rückbau der Hauptverbindungswege	***
Tiere	geringes Lebensraumpotential für die Tierwelt. Planung führt voraussichtlich zu keiner erheblichen Beeinträchtigung seltener, gefährdeter oder streng geschützter Arten	-
Pflanzen	zumeist nichtbodenständige Nadel- oder Ziergehölze. Nur vereinzelt standortgerechte Laubgehölze und spontan entwickelte Kraut/Grasfluren. Geringe Beeinträchtigung durch weitere Intensivierung der Nutzungen	-
Boden	geringer Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, da bereits stark versiegelt	*
Wasser	geringe Umweltauswirkungen	*
Klima/ Luft	postive Veränderung des Lufthygiene durch Reduzierung der Verkehrsmenge	**
Landschaft	verinselte Innenstadtlage ohne Landschaftsbezug. Anthropogene Prägung wird durch die Festsetzungen des B-Plans verfestigt.	-
Kultur- und Sachgüter	geringe Umweltauswirkungen	*
Wechsel-wirkungen	positive Verschiebung des Wechselverhältnisses Mensch - Verkehr (Schallschutz, Vorbereitung der Verkehrsreduzierung)	**

*** sehr erheblich/ ** erheblich/ * weniger erheblich/ - nicht erheblich

9.4 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung, Planungsalternativen

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Herstellung von weiteren baulichen Anlagen zu einer Versiegelung von Flächen und damit zum Verlust der Bodenfunktion. Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten oberflächlichen Abfluss.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem geringen Verlust von Freiflächen (Hausgärten), die mikroklimatisch als Kaltluftproduktionsflächen dienen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die verkehrliche Situation nicht verbessern und die Königstraße und der Parkplatz weiterhin überwiegend durch den Kfz-Verkehr genutzt. Die positiven Effekte durch die Verdrängung des Durchgangsverkehrs würden nicht zu einer Entlastung des Ortskerns vom Kfz-Verkehr führen. Lediglich der Bereich Servatiusweg würde ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen.

Eine Weiterentwicklung der Bauflächen des Servatiusweges für gemischte Nutzungen wäre nur eingeschränkt möglich.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes BO 14 bliebe die Verkehrssituation entsprechend der heutigen Situation mit den Defiziten in der Erschließungs- und Verbindungsfunktion und ihre Nachteile für Mensch und Umwelt erhalten.

Planungsalternativen:

Zur Planung sind keine Alternativen vorhanden da es sich um die einzigen geeigneten Flächen im Ortskern handelt.

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 Lärmimmissionen durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz (vgl. 6.2).
- Verminderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Bestandschutz und Neupflanzung

9.5.1 Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wie unter Kapitel 6.2 genannt, festgesetzt.

9.5.2 Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf in den Naturhaushalt

Der Bebauungsplan setzt zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen folgendes fest:

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) 25b BauGB. Dies gilt für 2 alte Laubgehölze zwischen der Heinestraße und dem Peter-

Fryns-Platz. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue Laubgehölze zu ersetzen.

- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf privaten Stellplätzen
- Im Südosten des B-Plangebietes werden Vegetationsbestände im Bahndammbereich durch die Festsetzung als Grünfläche gesichert.
- Während der Baumaßnahmen ist der Baumbestand gemäß der DIN 18920 vor Verletzungen der Rinde- und des Wurzelwerkes zu schützen.

9.6 Ausgleichsmaßnahmen

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt sind lediglich die Planbereiche, in denen eine Mehrversiegelung bzw. städtebauliche Neuordnung erfolgt. Für das überwiegende Plangebiet wird durch die Festsetzung der Bestand gesichert und es kommt § 1a Abs. 3 BauGB zur Anwendung: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die bisherige, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche südlich des Servatiusweges wurde eine Bilanzierung des Bestandes und des künftigen Zustandes durchgeführt. Die Wohnbaufläche wird durch die 44. Flächennutzungsplanänderung und die Festsetzungen des BO 14 zur gemischten Baufläche geworden, so dass eine höhere Versiegelung möglich ist. Eine Bewertung und Bilanzierung ist somit erforderlich. Im Weiteren wurde eine Bilanzierung für die Straßenverkehrsflächen (einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durchgeführt, da durch die künftige Straßenplanung fünf Bäume im Altbestand entfernt werden müssen. Im künftigen Zustand wird ein Kompensationsdefizit von 1.698 Punkten entstehen, welches auszugleichen ist.

Folgende Maßnahme, die im Bebauungsplan textlich festgesetzt ist, trägt zu diesem Ausgleich bei:

- die Pflanzung von 20 Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Königstraße und Servatiusweg.

Die detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und der Biotoptypenplan sind als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Auf Grund der besonderen Bedeutung des Ortskernes für die Gesamtstadt und der geringen Freiflächenpotentiale wird hier kein Vollausgleich angestrebt.

9.7 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Flora und Vegetation wurde der Bestand aufgenommen und bewertet. Faunistische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, da nicht mit seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen war.

Im Rahmen des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes und des Umweltberichts wurde die Geräuschsituation im Plangebiet beurteilt. Hierzu wurden die Verkehrslärmimmissionen durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen im Plangebiet sowie die möglichen Lärmimmissionen durch die geplanten Stellplätze einschließlich der in diesem Zusammenhang auszubauenden Straße, Servatiusweg, untersucht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind besonders für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit von großer Bedeutung. und werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan manifestiert.

Für den im Plangebiet bekannten Altstandort ist eine weitere Untersuchung bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung nicht erforderlich.

9.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich teilweise um eine Änderung des bestehenden Baurechts. Hauptbestandteile der Änderung sind die Umsetzung der Verkehrskonzeption und die Änderung der Nutzungskonzeption für die Bereiche Königstraße und Servatiusweg und hier einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität der Wohn- und Geschäftsbevölkerung in der Bornheimer Innenstadt.

Das Verkehrskonzept beruht auf Prognosewerten. Sollten hier künftig wesentliche Abweichungen aus nicht vorhersehbaren oder nicht erkennbaren Gründen eintreten, wird die Stadt Bornheim den Sachverhalt prüfen und die erforderlichen Schritte einleiten. Dies kann auch eine erneute Verkehrsprognose beinhalten. Ob daraufhin ergänzende Maßnahmen erforderlich sind, kann erst aus einer ggf. neuen Verkehrsuntersuchung heraus entschieden werden.

Sollten darüber hinaus andere, ebenfalls ungewollte Entwicklungen eintreten oder bekannt werden, wird die Stadt dem nachgehen und erforderlichenfalls Abhilfe schaffen.

Die Stadt Bornheim wird weiterhin die Überwachung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchführen.

Zur Überwachung ist geplant, auf die Kenntnisse und Informationen von sachkundigen Behörden oder Bürgern zurückzugreifen.

9.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan BO 14 soll neben der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes die Grundlage dafür schaffen, die Zukunft des Stadtzentrums als konkurrenzfähigen Versorgungs- und Wohnstandort zu sichern.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch eine einer Innenstadt entsprechende hohe Nutzungsintensität durch Einzelhandel, Wohnen und Verkehr geprägt. Durch die hohe anthropogene Überformung ist das Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen sehr gering. Eine Beeinträchtigung seltener, gefährdeter oder streng geschützter Arten ist nicht anzunehmen.

Im Plangebiet ist ein Altstandort bekannt. Im Bebauungsplan wird hierauf hingewiesen. Eine weitere Untersuchung ist bei Beibehaltung der jetzigen Nutzung nicht erforderlich.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Bo 14 vorbereitet werden, wurden im Wesentlichen die Lärmbelastungen durch Verkehr diskutiert.

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

- Verminderung der 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,
- Festesetzungen von Neupflanzungen im Rahmen der Umbaumaßnahmen auf der Königstraße und Servatiusweg zum Ausgleich des Eingriffs

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit der Verwirklichung der Planung nichts im Wege steht.

10. FLÄCHENBILANZ

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO	17.652,33	qm
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	7.640,37	qm
Flächen für den Gemeinbedarf	4.307,28	qm
Verkehrsflächen	2.401,58	qm
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		
- Öffentliche Parkfläche	1.858,09	qm
- Fußgängerbereich	1.321,15	qm
- Verkehrsberuhigter Bereich	10.196,20	qm
Grünflächen	463,33	qm
Gesamtfläche Geltungsbereich	**45.840,33**	**qm**

11. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PLANUNG

- **Baugesetzbuch**

  (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

- **Baunutzungsverordnung**

  (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

- **Bundesnaturschutzgesetz**

- (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I , S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

- **Planzeichenverordnung 1990**

  (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

- **Landesbauordnung NRW**

  ((BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zul. geändert durch Art. I des G. v. 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

- (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

  (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

Eingriffsbilanzierung
Bebauungsplan Bo14
in der Ortschaft Bornheim

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

In den folgend aufgeführten Bereichen gemäß Biotoptypenplan (vgl. unten abgebildeter Plan) ist gem. § 1a Abs. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Festsetzungen dem Bestand entsprechen und eine Bebauung bereits nach § 34 BauGB möglich ist.

Bereich 1: Kerngebiet MK

Bestandssicherung, Beurteilung nach § 34 BauGB, keine Mehrversiegelung gegenüber dem bisher möglichen

Bereich 2: Mischgebiet MI

Bestandssicherung, Beurteilung nach § 34 BauGB, keine Mehrversiegelung gegenüber dem bisher möglichen

Bereich 3: Kerngebiet MK

Bestandssicherung, Beurteilung nach § 34 BauGB, keine Mehrversiegelung gegenüber dem bisher möglichen

Bereich 4: Kerngebiet MK

Beurteilung nach § 34 BauGB

Bereich 5: Garagen-, Stellplatzanlagen, Gärten im Kerngebiet MK

Beurteilung nach § 34 BauGB

Bereich 6: bisherige Flächen für den Gemeinbedarf, jetzt Kerngebiet MK

Bestandssicherung, Beurteilung nach § 34 BauGB, keine Mehrversiegelung gegenüber dem bisher möglichen

Bereich 7.2: Grünfläche

Bestandserhalt

Bereich 8: Mischgebiet MI

Beurteilung nach § 34 BauGB

Bereich 9: Kerngebiet MK

Bestandssicherung, Beurteilung nach § 34 BauGB, keine Mehrversiegelung gegenüber dem bisher möglichen

Bereich 10: Garagen-, Stellplatzanlagen, Gärten im Kerngebiet MK

Beurteilung nach § 34 BauGB

Bereich 11.1: Garagen-, Stellplatzanlagen, Gärten im Kerngebiet MK

Beurteilung nach § 34 BauGB

Bereich 11.2: Garagen-, Stellplatzanlagen, Gärten im Kerngebiet MK

Beurteilung nach § 34 BauGB

Bereich 12: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Peter-Fryns-Platz

Bestandserhalt

Bereich 13: Fläche für den Gemeinbedarf, u.a. St. Servatiuskirche

Bestandserhalt

Für folgende Teilflächen wurde abschließend eine Bilanzierung wie folgt vorgenommen:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes vor der Planung

Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzel-flächenwert (Sp4*Sp7)
7.1 Wohngebiet		**Wohngebiet**	*1430*				
	1.1	Versiegelte Fläche	595	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	835	2	1	2	1.670
13 Verkehrsfläche		**Verkehrsfläche**	*12.589*				
	1.1	Versiegelte Fläche	12.427	0	1	0	0
	8.2	Gehölze (Bäume)	125	8	1	8	1.000
Gesamtflächenwert A:							**2.670**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes

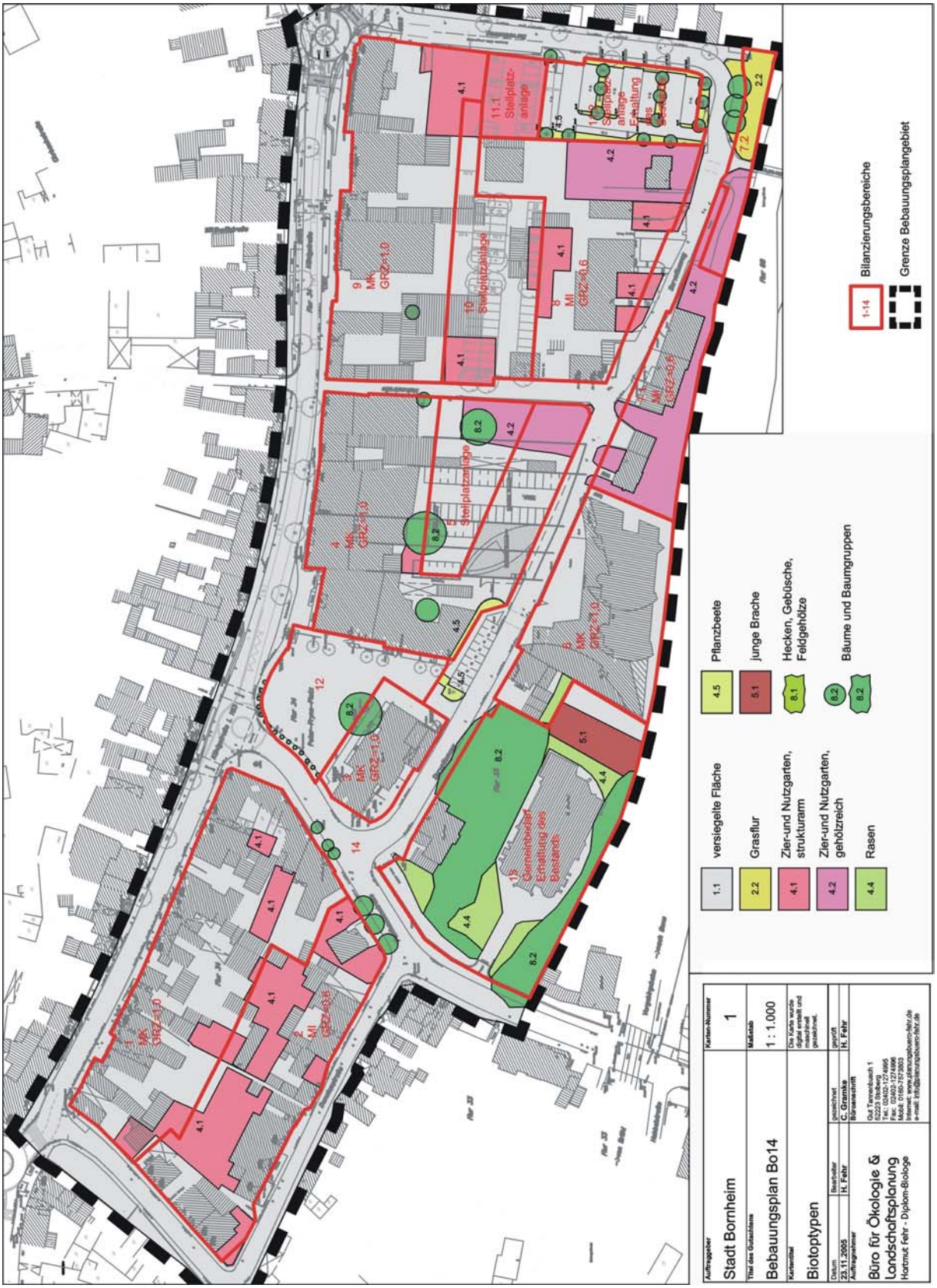
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert (Sp5*Sp6)	Einzel-flächenwert (Sp4*Sp7)
7.1 Mischgebiet		**Mischgebiet**	*1430*				
	1.1	Versiegelte Fläche	1.144	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	286	2	1	2	572
13 Verkehrsfläche		**Verkehrsfläche**	*12.589*				
	1.1	Versiegelte Fläche	12.427	0	1	0	0
	8.2	Gehölze (Bäume)	320	6	1	8	1.920
Gesamtflächenwert B:							**2.492**

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert C (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A): **- 178**

Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 178 Punkten. Diese werden wie folgt ausgeglichen:

Der Ausgleich erfolgt:

- durch Pflanzung von 20 Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Königstraße und Servatiusweg.

Biotoptypenplan