

STADT BORNHEIM

2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 15 in der Ortschaft Roisdorf

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nrn. 1366, 1367, 1368, 1369, 1340 und 1341, Flur 7 in der Gemarkung Roisdorf im Bereich des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Ro 15 in der Ortschaft Bornheim-Roisdorf.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Bonner Straße im Nordosten, die Rathausstraße im Südwesten, angrenzender Wohnbebauung im Südosten und dem Rathausparkplatz im Nordwesten.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan (Stand Juli 2006) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 15.06.2011 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet für den geplanten Parkplatz als Gemeinbedarfsfläche und für die vorhandenen Bebauung und das Gelände des neu geplanten Gebäudes als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Teil des Plangebiets liegt im geplanten Hauptversorgungszentrum der Stadt Bornheim.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet zu einem Teil als private Grünflächen aus, zu einem anderen Teil als Allgemeines Wohngebiet aus.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Landschaftsplan nicht aufgenommen.

3. Anlass, Inhalte und Zielsetzung der 2. Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche und eines öffentlichen Parkplatzes. Auf der Mischgebietsfläche soll ein dreigeschossiges Gebäude realisiert werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll vorrangig bei Interesse der Polizei, die neue, vom Peter-Fryns-Platz verlegte, Polizeiwache stationiert werden. Sollte für die Polizei ein anderer Standort gefunden werden, soll eine Vermietung des Erdgeschosses an Büros/ Praxen stattfinden. Um die Wirtschaftlichkeit des Standortes zu garantieren, soll durch Mehrgeschossigkeit die Vermietung der oberen Räumlichkeiten

an Büros und/oder Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Der öffentlichen Parkplatz soll erweitert oder als Park- and Ride Parkplatz für die nahe gelegene Stadtbahnhaltestelle dienen. Eine Umsiedlung der Polizei von ihrem jetzigen Standort, dem Peter-Fryns-Platz, an den neuen Standort zwischen Bonner Straße und Rathausstraße wird von Seiten der Stadtentwicklung begrüßt, da durch das integrierte Handlungskonzept Königsstraße eine Ansiedlung von Einzelhandel am Peter-Fryns-Platz gewünscht wird. Durch die integrierte Lage des neuen Standortes sind ebenfalls die wichtigsten Standortfaktoren, wie z.B. gute verkehrliche Anbindung, gewährleistet.

Die Überlegung und Planung eines Park and -Ride Parkplatzes auf dem Nachbargrundstück des Rathausparkplatzes wäre bereits seit längerem durch einen bewilligten Bauantrag umsetzbar. Die Umsetzung konnte aber leider auf Grund der knappen Haushaltslage und den fehlenden, aber in Aussicht gestellten Fördermitteln nicht erfolgen. Durch die Bebauungsplanänderung soll diese Nutzungsänderung planungsrechtlich festgesetzt werden.

Bereits in der Vergangenheit wurden die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke 1368 und 1366 dahingehend geklärt, dass das Flurstück 1366 mit in die angrenzenden vorhandenen Wohngebäude aufgenommen und somit eine strukturiertere Nutzungsaufteilung erzielt werden kann. Aus diesem Grund soll auch die Parzelle 1366 durch die Bebauungsplanänderung von Grünfläche in Mischgebietsfläche umgewandelt werden.

Auf Wunsch eines Eigentümers der im Plangebiet befindlichen Gebäude, wurde das Bau- feld für die vorhandenen Gebäude entsprechend erweitert.

Auf Grund der integrierten Lage des Plangebietes wird die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB empfohlen.

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Da das Plangebiet dem Innenbereich zuzurechnen ist, der Geltungsbereich < 2,0 ha groß ist und keine UVP- pflichtigen Vorhaben betroffen sind soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß §13 (2) BauGB:

„von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden“

Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des neuen Gebäudes entsprechend dem Planungsziel als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgeschrieben.

Die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 – 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen. Typische Gartenbaubetriebe wäre für dieses Mischgebiet zu überdimensioniert, eine Tankstelle befindet sich wenige 100 Meter auf der Bonner Straße und Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet allgemein zulässig, so dass eine Ansiedlung im Mischgebiet als nicht erforderlich erachtet wird.

Der bereits mit Wohngebäuden bebaute Bereich wird entsprechend der angrenzenden Flächen und somit der Eigenart der Umgebung in der Art der Nutzung von Wohnbaufläche ebenfalls in Mischgebiet umgewandelt. Dies entspricht dem Umfeld entlang der Bonner Straße, welches geprägt ist von einer gemischten Nutzung mit Gewerbe und Wohnen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise des neu geplanten Gebäudes soll sich an die Umgebung anpassen. Die Umgebung ist größtenteils durch 2- 4 geschossige Gebäude mit Flachdächern geprägt. Das geplante Gebäude soll deshalb diese Struktur aufgreifen und ebenfalls mit einem Flachdach versehen werden. Um sich an die Gebäudehöhen in der Umgebung anzupassen, wird für das Gebäude eine Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe mit 11 Meter über dem Bezugspunkt 54,67m über NN bietet einen Spielraum für die Höhe der Geschosse, schließt aber die Planung eines zusätzlichen Staffelgeschosses aus.

Die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl werden für den zu bebauenden Bereich auf die für ein Mischgebiet erlaubten Werte von 0,6 und 1,2 festgesetzt.

Der zur Planaufstellung bereits bebaute Bereich und die Erweiterung des Baufeldes wird entsprechend dem Bestand auf 2 Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.3 Erschließung und Stellplätze:

Die Erschließung für das neue Gelände des neuen Gebäudes soll vorrangig über die Bonner Straße erfolgen. Der Park and Ride Parkplatz stellt eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes im Nordwesten dar und wird durch diesen erschlossen.

Die benötigten Stellplätze, abhängig von der zukünftigen Nutzung des Gebäudes, können auf der gesamten Fläche, sowohl innerhalb des Baufensters als auch außerhalb nachgewiesen werden.

4.4 Grün- und Freiflächen:

Das neue Baugebiet erhält keine separat ausgewiesenen Grün- und Freiflächen. Die vorhandenen Bäume auf dem Teilbereich des geplanten Park and Ride Parkplatzes werden durch Festsetzung vollständig erhalten. Auf der Fläche des neu geplanten Gebäudes wird der Erhalt der drei Bäume an der Bonner Straße im Bebauungsplan festgesetzt.

4.5 Schallschutzmaßnahmen:

Durch Erfahrungen aus anderen Bebauungsplanverfahren und entsprechenden Gutachten zur Bebauung entlang der stark befahrenen Königstraße / Bonner Straße werden für Wohnräume passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Nutzer vor Verkehrslärm festgesetzt.. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Ursprungsplans Ro 15.

4.6 Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung findet durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen statt.

5. Umweltbezogene Auswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Die geplante Mischgebietsfläche fügt sich in eine bebaute Umgebung ein, so dass von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden kann.

5.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft

Bei der Fläche handelt es sich um eine baumbestandene, öffentliche Grünfläche ohne nennenswerte Unterwuchsvegetation. Durch die geplante Bebauung wird diese Nutzung größtenteils verloren gehen.

Um den Eingriff zu verringern werden die vorhandenen Bäume auf der Teilfläche des neu geplanten Park and Ride Parkplatzes komplett in die Planung integriert. Des Weiteren werden entlang der Bonner Straße ebenfalls drei erhaltenswerte Bäume durch Festsetzung gesichert.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs nicht untersucht. Bedingt durch die inselhafte Lage und vorhandene Beunruhigung des Plangebietes ist mit Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu rechnen.

Die vorhandenen Biotoptypen haben aufgrund ihrer relativ geringen Größe, der inselhafte Lage der Fläche sowie der Beunruhigung durch Spaziergänger und freilaufende Hunde eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Natura-2000-Gebiete sind in einem Umkreis von 600 m nicht vorhanden. Damit verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Bezug auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt.

5.3 Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung führt zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen bebauten und befestigten Bereichen verloren.

Die Notwendigkeit einer Eingriffsbilanzierung besteht bei einem Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

5.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Sofern die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutz-zonenverordnung Urfeld beachtet werden, ist auf Grund der Bebauung trotz der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit nicht mit einem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

5.5 Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung ist mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

6.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

6.3 Kampfmittel

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel ergeben. Da eine Garantie über die Freiheit von Kampfmitteln jedoch nicht gewährt wird, sind bei Kampfmittelfunden während Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

6.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone III B des WBV Wesseling-Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutz-zonenverordnung Urfeld müssen beachtet werden.

6.5 Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B. Aus diesem Grund ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am zur Offenlage beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden. Die Offenlage ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bornheim, den

In Vertretung

Erster Beigeordneter