

Stadt Bornheim
Bebauungsplan Me 02
3. Änderung
in der Ortschaft Merten

Begründung

Stand: 02.11.2012



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Beabsichtigte Änderungen	3
3. Ziele und Zweck der Planung	4
3.1 Umstrukturierung der Gemeinbedarfsfläche und des Allgemeinen Wohngebietes	4
3.2 Bereitstellung und Nutzung von Stellplätzen	6
3.3 Neuordnung des WA-Gebietes, Grundstückszuschnitte	7
3.4 Umweltbelange	8
3.4.1 Eingriffsbetrachtung, Landschaftsbild	8
3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz	9
3.4.3 Artenschutz	9
3.4.4 Grünordnerische Festsetzungen, Plandarstellungen	9
3.4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, Plandarstellungen	10
3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung	10
3.6 Feuerwehrzufahrten, Löschwasserversorgung	11
3.7 Bodendenkmäler	11
3.8 Planverfahren	12

Bebauungsplan Me 02

3. Änderung

in der Ortschaft Merten

1. Allgemeines

Die Stadt Bornheim beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplanes Me 02 durchzuführen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sollen hinsichtlich der unten aufgeführten Punkte neue planerische Festlegungen getroffen werden. Die Größe des Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 1,5 ha.

Lage: Ortslage Merten, westlicher Ortsrand, westlich der Kirchstraße gelegen

Darstellung im FNP: Flächen für Gemeinbedarf, Wohnbauflächen

derzeitige Nutzung: Weide- und Wiesenflächen, mit Ausnahme von Heckenstrukturen im nördlichen Plangebiet sowie an der Klosterstraße ohne Baum- bzw. Gehölzbestand

Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Me 02: Gemeinbedarfsfläche mit kirchlicher, sozialer und gesundheitlicher Zweckbestimmung mit max. viergeschossiger Bauweise; Allgemeines Wohngebiet

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Somit kann gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bis zur Klosterstraße erweitert, da sich im Zuge des Verfahrens die Notwendigkeit zur Errichtung einer weiteren Stellplatzanlage ergeben hatte.

2. Beabsichtigte Änderungen

Der Bebauungsplan Me 02 soll – unter Beibehaltung der grundsätzlichen Planungskonzeption und des festgesetzten Gebietscharakters – geändert werden. Die Textlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (Stand: 01.04.2004), soweit nicht unter Ziffer 6.3, 6.9 bis 6.12 der Textlichen Festsetzungen geändert oder ergänzt, bleiben weiterhin gültig.

Die 3. Änderung betrifft im Wesentlichen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf südlich der Straße „Im Klostergarten“ einschließlich der Lage des Baufensters, der privaten Erschließung, der Anlage von Stellplätzen sowie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ferner die ursprünglich zum Spielplatz bzw. zum Fußweg entlang des Hellebaches führende fußläufige Erschließung, sowie das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet nördlich der „Josephine-von-Boeselager-Straße“.

Im Planausschnitt zur Änderung des Bebauungsplanes sind der Geltungsbereich der 3. Änderung des „Me 02“ sowie die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen eindeutig dargestellt.

3. Ziele und Zweck der Planung

3.1 Umstrukturierung der Gemeinbedarfsfläche und des Allgemeinen Wohngebietes

Die Gemeinnützige Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH beabsichtigt nördlich des Krankenhauses für die speziell auf ältere Patienten zugeschnittene Mertener Klinik "Zur Heiligen Familie" ein separates Seniorenheim zu errichten.

Es soll ein aufgelockerter, dreiflügeliger Altenpflegebereich geschaffen werden, der sich in die vorhandene Topographie einfügt.

Um das erforderliche Raumkonzept bei überwiegend zweigeschossiger Bauweise umsetzen zu können, muss das Baufenster – abweichend von der ursprünglichen Planung – entsprechend vergrößert werden, um den im Bebauungsplan festgeschriebenen Standort für den Bau des Seniorenhauses zu optimieren. Statt eines kompakten, viergeschossigen Baukörpers soll ein zweigeschossiger Altenpflegebereich (im talseitigen Ostflügel mit Lagerräumen und Versorgungsbereich im Untergeschoss dreigeschossig) geschaffen werden, der sich in die vorhandene Topographie einfügt.

Da die vorhandene Heizzentrale nicht ausreichend dimensioniert ist, um neben Krankenhaus und Paulinenhof zusätzlich noch das Seniorenhaus zu versorgen, ist angedacht südlich des Seniorenhauses ggf. eine eigenständige Technik- und Energiezentrale (eingeschossig, Größe ca. 50-100 m², ggf. mit gasbetriebenem Blockheizkraftwerk, Wärmepumpen oder Solaranlage) zur zentralen Versorgung (Heizung, Strom, Warmwasser) des Gesamtkomplexes zu errichten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die sich möglicherweise bei der Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers in Ortsrandlage ergeben hätten, weitestgehend vermieden.

Im Bereich des neu festgesetzten Baufensters wird die Gebäudehöhe auf nur noch zwei bis drei Vollgeschosse begrenzt. Durch die beabsichtigte Höhenstufung (zweigeschossige Bauweise bergseitig) wird in der Hanglage ein verträglicher Übergang sowohl zur bestehenden Bebauung (Seniorenwohnheim Paulinenhof), als auch zur angrenzenden freien Landschaft erzielt. Um die Längenausdehnung des Gebäudekomplexes zu begrenzen, wird in der Planzeichnung als abweichende Bauweise eine max. zulässige Gebäudelänge von max. 75 m festgesetzt.

Am vorhandenen Standort soll ein Seniorenhaus mit ca. 80 Plätzen für die stationäre Versorgung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise entstehen. Der Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 2.000 m² ist der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Die Zufahrt soll im Bereich der Einmündung der Straße „Im Kloostergarten“ mit der „Josephine-von-Boeselager-Straße“ erfolgen.

Die zulässige Gebäudehöhe des Seniorenhauses wird mit 122 m ü.NN festgelegt, was bei einer geplanten Höhenlage der Eingangsebene von ca. 111,4 m ü.NN (im talseitigen Untergeschoss), einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,6 m entspricht. Bei einer maximalen Dreigeschossigkeit ist somit genügend Spielraum für die Dachgestaltung incl. technischer Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt o.ä.) gegeben.

Um der Erweiterung des Krankenhauses angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, wurde die Gemeinbedarfsfläche gegenüber dem Ursprungsplan – unter Aufgabe einer Wohnbaufläche – in nördlicher Richtung erweitert und reicht nunmehr bis unmittelbar an die Straße „Im Kloostergarten“ heran.

Im Allgemeinen Wohngebiet entfallen hier im Zuge der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche drei Baugrundstücke.

Auf Grund der im Rahmen der 2. Änderung erfolgten Verlegung des Spielplatzes kann die ursprünglich hierfür vorgesehene Zuwegung entfallen, welche von der Josephine-von-Boeselager-Straße, am Spielplatz vorbei, zum Hellebach führen sollte. Unter Einbeziehung von Flächen der Zuwegung des ehemals vorgesehenen Spielplatzes werden die Wohnbauflächen neu geordnet.

3.2 Bereitstellung und Nutzung von Stellplätzen

Für Altenwohnheime oder Altenheime ist gemäß VV BauO NW (Stellplatzverordnung) ein Mindestbedarf von max. 8 Stellplätzen (80 Betten / 1 Stellplatz pro 10 Betten) nachzuweisen. Entsprechend der voraussichtlich benötigten Anzahl der Mitarbeiter (Pflegepersonal, Verwaltung, Haustechnisches Personal, Reinigung, externe Betreuung, Ver- und Entsorgung) und der zu erwartenden Besucher wird – unter Berücksichtigung der Arbeitszeiten (Schichtdienst) – von einem tatsächlichen Gesamtbedarf von 18 Stellplätzen ausgegangen. Da vormittags weniger Stellplätze für Besucher benötigt werden als nachmittags, dagegen vormittags ein höherer Bedarf für das Personal besteht, ist ein Ausgleich gegeben, der im Tagesverlauf eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sicherstellt.

Um dem zu erwartenden Stellplatzbedarf zu entsprechen, werden in der Planzeichnung, östlich des Seniorenhauses, sowie westlich des Krankenhauses ausreichende Flächen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Dort, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen, können bis zu 25 Stellplätze (inclusive 2 Behindertenstellplätze) angelegt werden. Für das Seniorenhaus entsteht somit ein Überhang von 7 Stellplätzen über den ermittelten Bedarf hinaus. Zudem wurden bereits beim Bau des Paulinenhofs 14 Stellplätze angelegt. Das sind 6 Einstellplätze mehr als im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden mussten. Darüber hinaus soll die vorhandene Stellplatzanlage des Paulinenhofes um weitere 6 Stellplätze ergänzt werden.

Da durch den beabsichtigten Bau des Seniorenhauses die im Bereich des Krankenhauses, auf dem Flurstück 726, vorhandene Stellplatzanlage überplant wird, muss diese verlegt werden. In der Planzeichnung wird demgemäß westlich des Krankenhauses eine Fläche für die Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Dort ist die Errichtung von ca. 22 Stellplätzen vorgesehen. Dieser Stellplatzbereich wird über die Klosterstraße angefahren. Gemäß der vorliegenden Bedarfsermittlung sind für das Krankenhaus 20 Stellplätze erforderlich. Nach Verlegung dieser Stellplatzanlage stehen für das Krankenhaus insgesamt 40 Stellplätze zur Verfügung.

Der Dienst der Nachtwache des Seniorenheims (2 Personen) beginnt zwischen 20:00 und 21:00 Uhr und endet um 6:30 Uhr. Während der Nachtzeit findet weder Besucherverkehr noch Anlieferverkehr statt. In Ausnahmefällen können in der Nachtzeit Immissionen durch die Versorgung medizinischer Notfälle auftreten.

Von den Mitarbeitern des Seniorenheimes können in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bis zu zwei Stellplätze genutzt werden. Aus schalltechnischer Sicht wird die Markierung von zwei Stellplätzen als Nachtstellparkplätze unmittelbar am Seniorenheim, empfohlen, welche den größten Abstand zur Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes aufweisen, empfohlen. Der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Rand der Parkplätze und der nächstgelegenen

Baugrenze (WA-Gebiet) beträgt mindestens 31 m. Der - von der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Überarbeitete Auflage, August 2007) empfohlene Mindestabstand zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit - von 28 m wird somit eingehalten.

Die hierzu eingeholte Schalltechnische Stellungnahme der Kramer Schalltechnik GmbH vom 25.10.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass unter diesen Voraussetzungen eine Beeinträchtigung des Wohngebietes zur Nachtzeit (22:00 – 6:00) durch Immissionen der benachbarten Stellplatzanlage nicht gegeben ist.

Seitens der Stadt ist beabsichtigt mit der Gemeinnützigen Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH vertragliche Regelungen zur Herstellung, und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze sowie zu deren nächtlicher Nutzung zu vereinbaren.

3.3 Neuordnung des WA-Gebietes, Grundstückszuschnitte

Der ursprünglich auf der Parzelle 452 vorgesehene Spielplatz wurde im Zuge der zweiten Änderung des B-Planes in das Wohngebiet nördlich des Hellebaches verlegt. Auf Wunsch des Eigentümers wird die betreffende Fläche als private Grünfläche festgesetzt, um gegenüber der zu erwartenden Neubebauung einen ausreichenden Abstand zu wahren.

Der im Bebauungsplan bislang dargestellte Fußweg zwischen der Josephine-von-Boeselager-Straße und dem Wirtschaftsweg wird – wegen der bereits erfolgten Spielplatzverlegung – nicht mehr benötigt und entfällt.

Unter Einbeziehung von Flächen der ehemals vorgesehen Zuwegung und Berücksichtigung der für die Parzelle 452 festgesetzten privaten Grünfläche wird die im Plan dargestellte Wohnbaufläche nördlich der Josephine-von-Boeselager-Straße neu geordnet.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sehen Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal eingeschossigen Einfamilienhausbebauung vor, was dem Gebietscharakter des nördlich angrenzenden Wohngebietes entspricht. Es soll ein aufgelockertes, hochwertiges Wohngebiet mit geringer Verkehrs- und Lärmbelastung – in direkter Nähe zum Klinikgebiet – entstehen.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Bautiefen sowie die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Überbaubarkeit (Grundflächenzahl) werden unverändert beibehalten. Aufgrund der Verlegung des Kinderspielplatzes in das nördliche Plangebiet und dem Wegfall des Fußweges werden die Baufenster jedoch neu aufgeteilt. Der Änderungsbereich beinhaltet 4 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m².

Die Grundstücksaufteilung ist im Bebauungsplan nur als Vorschlag dargestellt.

3.4 Umweltbelange

3.4.1 Eingriffsbetrachtung, Landschaftsbild

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,7 (Gemeinbedarfsfläche) bzw. 0,4 (Allgemeines Wohngebiet) werden beibehalten, somit wird im Vergleich zum rechtskräftigen Plan – trotz Ausweisung eines größeren Baufensters für die Gemeinbedarfsfläche – nicht mehr Grundfläche versiegelt.

Die im Plan festgesetzten Flächen zu Anpflanzung und Erhalt verringern sich im Änderungsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung. Einer ökologischen Verschlechterung durch die Inanspruchnahme der ehemals vorhandenen Grünfläche an der Klosterstraße als Fläche für die Anlage von Stellplätzen steht eine ökologische Verbesserung gegenüber, die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes durch die Verlegung des Spielplatzes in den Bereich nördlich des Hellebaches entstand, bei der dort ein Baugrundstück zugunsten des Spielplatzes entfallen ist.

Da die vorliegende Änderung des B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 nicht auszugleichen. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Durch die Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden. Auf dem Standort in der Hanglage ist zur freien Landschaft hin nur noch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung (statt 4 Vollgeschossen) zulässig. Da lediglich der talseitige Ostflügel dreigeschossig errichtet werden soll, wird eine harmonische Höhenstaffelung der Bebauung umgesetzt.

Weitere Umweltbelange sind durch die Planänderung nicht oder nur unwesentlich betroffen. Nach Umsetzung der Maßnahmen werden auch keine verbleibenden gravierenden oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Im Rahmen eines längeren Planungsprozesses zur Änderung des Bebauungsplanes Me 02 wurden verschiedene Lösungskonzepte für den Planbereich entworfen. Die letztlich zur Umsetzung vorgeschlagene Lösung gewährleistet den Schutz der vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung, schafft Erweiterungsflächen sowohl für das Wohnen als auch für die Einrichtungen des Gemeinbedarfs und erfüllt somit die Forderung nach einer sinnvollen städtebaulichen Ergänzung des Ortszentrums. Da es sich hier um die Änderung eines B-Planes

handelt, der bereits eine Gemeinbedarfsfläche für die Realisierung eines Altenheims ausweist, kommt ein alternatives Baukonzept nicht in Frage.

3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete (Auch FFH- und europäische Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete) tangiert. Auch Geschützte Biotopflächen nach § 62 LG, Flächen des Biotopkatasters des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen NRW oder bedeutsame Biotopverbundflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

3.4.3 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung des Bauplanes kommt es zu Veränderungen der Oberflächengestalt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist dabei der Verlust von Vegetationsflächen von Interesse. Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Stand: 05.06.2012) mit dem Ergebnis, dass die Planungen nach dem derzeitigen Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich sind.

Dabei ist festzustellen, dass für keine der untersuchten Arten ein Nachweis innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorliegt. Ferner sind lediglich für eine Reptilienart geeignete Habitatbedingungen im Untersuchungsraum nicht gänzlich auszuschließen; für alle anderen relevanten Arten finden sich keine geeigneten Lebensbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Me 02.

Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit resultiert daher aus nicht geeigneten Lebensbedingungen und / oder der Abwesenheit planungsrelevanter Arten. Spezifische Kartierungen zu einzelnen Arten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht durchgeführt.

3.4.4 Grünordnerische Festsetzungen, Plandarstellungen

Die im Bauplan zum Erhalt oder zur Pflanzung ausgewiesenen Gehölzbestände weisen eine mittlere bis hohe ökologische Bedeutung auf und haben eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Im Bereich zwischen dem Krankenhaus und der Straße „Im Klostergarten“ werden die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzstreifen an das veränderte Bauwerk angepasst und in einer Breite von 6,0 m neu festgesetzt.

Dabei werden die bisher als private Grünflächen dargestellten Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen in der geänderten Planzeichnung (analog der 2. Änderung) überwiegend in der jeweiligen Grundfarbe des Gebietscharakters (WA-Gebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche) gemäß Planzeichenverordnung als Anpflanzungen oder zu erhaltende Gehölzbereiche dargestellt.

Um Gestaltungsspielräume für die noch zu erstellende Straßenplanung zu generieren, werden ferner die im Ursprungsplan in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Straßenbäume nicht mehr zeichnerisch, sondern textlich (als einzuhaltende Mindestanzahl) festgesetzt.

Die Standorte der Straßenbäume werden in der Planzeichnung lediglich als Vorschlag dargestellt und die Mindestanzahl der Bäume (9 Stck.) textlich festgesetzt (siehe Ziffer 2 der Textlichen Festsetzungen). Ihre genaue Lage wird in der nachfolgenden Tiefbauplanung (Straßenendausbau der bestehenden Baustraße) bestimmt.

3.4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, Plandarstellungen

Sofern nicht durch die unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorhandenen Nebengebäude bereits ein ausreichender, dauerhafter Schallschutz der Wohnbebauung des Flurstückes 566 gewährleistet ist, ist die beabsichtigte Stellplatzanlage westlich des Krankenhauses (Flurstück 726) durch eine 2,0m hohe Schallschutzwand so abzuschirmen, dass keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft entstehen. (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 6.11).

In der Planzeichnung ist eine Signatur für eine solche Immissionsschutzmaßnahme („Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB) eingetragen. So kann der Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet werden.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die wegemäßige Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße „Im Klostergarten“ und die Josephine-von-Boeselager-Straße. Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Kanalisation, ..) sind durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Leitungssysteme sichergestellt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt – gemäß der vorhandenen Generalentwässerungsplanung - über den Anschluss an die vorhandene Mischkanalisation. Eine genehmigte Kanalnetzplanung, die für den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erforderlich ist, liegt vor.

Eine Beseitigung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen ist gemäß den Festlegungen des Ursprungsplanes nicht vorgesehen. Sofern der einzelne Grundstücksbesitzer jedoch in der Lage ist, plausibel nachzuweisen, dass auf seinem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann dies nach Einzelnachweis im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt werden.

3.6 Feuerwehrzufahrten, Löschwasserversorgung

Für das Seniorenhaus können Feuerwehrzufahrten zu allen Gebäudeflügeln angelegt werden. Zwischen dem geplanten Seniorenhaus und den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen sind Aufstell- oder Bewegungsflächen gegeben, entsprechende Wenderadien können eingerichtet werden. Die erforderlichen Parameter für Feuerwehrzufahrten/Fluchtwege wurden bereits mit einem Brandschutzsachverständigen der zuständigen Fachabteilung der Stadt Bornheim vorabgestimmt.

Damit auch für den nordwestlichen Gebäudeflügel die Anlage eines Fluchtweges gewährleistet ist, wird in den Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung aufgenommen, dass zwischen der Straße „Im Klostergarten“ und dem nordwestlichen Gebäudeteil des Seniorenhauses die Anlage eines befestigten Weges in einer maximalen Breite von 1,5 m ausnahmsweise auch im Bereich des in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifens zulässig ist.

Ein Brandschutzkonzept mit den erforderlichen Zufahrten, Rettungswegen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist im Rahmen des sich noch anschließenden Baugenehmigungsverfahrens noch nachzuweisen. Gleiches gilt auch für die Löschwasserversorgung. Eine ausreichende Löschwassermenge für die Grundversorgung (96 m³/h) kann über das öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

3.7 Bodendenkmäler

Eine südliche Abgrenzung des römischen Landgutes ist durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege festgelegt und im Zuge der 2. Änderung als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes (rote Linie nördlich des Hellebaches) eingetragen worden. Der festgesetzte Bereich des Bodendenkmals liegt außerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Me 02.

Aufgrund der nur geringen Funde wird nicht damit gerechnet, dass auch im Geltungsbereich der 3. Änderung Fundstellen anzutreffen sind, zumal bei den bisher im Plangebiet bereits durchgeführten Bauvorhaben Bau der Straßen „Im Klostergarten“ und „Josephine-von-Boeselager-Straße“, Paulinenhof, Wohnhäuser) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern angetroffen wurden.

Falls dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, sind der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 diese unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu

erhalten und die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3.8 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Errichtung und Schaffung von Arbeitsplätzen, Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben) können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist ferner, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung/ Schaffung von Arbeitsplätzen auf einer Fläche, die derzeit auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 02 als Wohnbauflächen bzw. Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt sind.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,5 ha. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Stattdessen wurde in der Zeit vom 26.01.2012 bis 22.02.2012 eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB durchgeführt.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.
- Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken zu nächtlichen Beeinträchtigungen von Baugrundstücken durch die geplanten

Stellplatzanlagen vorgetragen, die jedoch gutachterlich sowie durch Nutzungsregelungen zur Nachtzeit (siehe Seite 6 und 7 der Begründung) ausgeräumt werden konnten.

- Des Weiteren wurden Anregungen, Hinweise und Empfehlungen zum Planung gegeben. Hinweise zur Verfahrensweise beim Auffinden von Kampfmitteln sowie zum Einbau von Recyclingstoffen und bauschutthaltigem oder organoleptisch auffallendem Bodenmaterial wurde in die Planung aufgenommen.

im Auftrag der Stadt Bornheim und der Gemeinnützigen
Gesellschaft der Franziskanerinnen zu Olpe mbH:

Stand: 02.November 2012



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Auflistung der Gutachten

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH, Architekten + Ingenieure, Kall vom 05.06.2012
- Schalltechnische Stellungnahme der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom 25.10.2012