

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Bo 23 in der Ortschaft Bornheim

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung zum Vorentwurf gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Bo 23 liegt in der Ortschaft Bornheim südlich des Freibades zwischen der Königstraße, Rilkestraße und dem Alfterer-Bornheimer Bach und umfasst den südlichen Teilbereich des Flurstücks 873, Flur 26 in der Gemarkung Bornheim-Brenig. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass

Die Kündigung des Mietvertrages der Kindergarteneinrichtung im ehemaligen Kloster an der Secundastraße macht den Umzug bzw. Neubau eines Kindergartens erforderlich. Durch die räumliche Nähe zum bisherigen Standort bietet sich die Fläche der Freibadwiese an. Hierdurch wird ein andernfalls erforderlicher Grunderwerb vermieden. Vor dem Hintergrund soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Bo 23 erfolgen.

Des Weiteren hat der Betreiber des Beethovenstifts an der Königstraße gegenüber der Stadt Bornheim den Wunsch geäußert, eine Teilfläche der Freibadwiese käuflich zu erwerben, um dort als Erweiterung der bestehenden Einrichtung einen Pflege- und Betreuungscampus mit 6 Wohngruppen für insgesamt ca. 80 Bewohner bzw. Pflegeplätze zu errichten.

Berücksichtigung finden sollen auch die Wegebeziehungen zwischen Königstraße, Rilkestraße und dem Bachbegleitweg des Alfterer-Bornheimer Baches.

Das Plangebiet der Bebauungsplanes Bo 23 befindet sich im Ortsteil Bornheim zwischen der Königstraße, Rilkestraße und dem Alfterer-Bornheimer Bach. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Badeplatz / Freibad“ dargestellt. Um diesen Bereich nun einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 28.05.2013 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Bo 23 aufzustellen. Zeitgleich wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens zu ändern.

Die geplanten Maßnahmen dienen der Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgungssituation in Bornheim. Aufgrund der zukünftig gewünschten Nutzung beabsichtigt die Stadt Bornheim, die Fläche teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie teilweise als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ darzustellen.

3. Bestandssituation

Bebauung

Im Plangebiet ist derzeit abgesehen von einer kleinen Umkleide- und Toilettenanlage keine Bebauung vorhanden.

Nutzung/Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit als Liegewiese des Bornheimer Freibades genutzt.

Verkehr

Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Königstraße und im Westen durch die Rilkestraße begrenzt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg vom 06. Februar 2004 weist den Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Badeplatz / Freibad“ dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert.

Für den Bereich des geplanten Kindergartens ist die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erforderlich.

Der Betreuungs- und Pflegecampus des Beethovenstifts erfordert die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“.

4.3 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Entwicklung in der gewünschten Form macht also die Aufstellung des genannten Bebauungsplanes erforderlich.

4.4 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist durch die Königstraße, den Kreisverkehr und die Rilkestraße ausreichend erschlossen. Aufgrund der geplanten Zweiteilung des Bebauungsplangebietes ist auch eine separate Erschließung jedes Bereiches zu bevorzugen, um möglichst wenig Fläche zu versiegeln.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bornheim plant aufgrund des auslaufenden Mietvertrages für die Kindertagesstätte in der Secundastraße den Neubau einer sechsgruppigen Kindertagesstätte. Der Neubau soll im näheren Umfeld der bisherigen Kindertagesstätte entstehen und über eine durchgängige Barrierefreiheit verfügen. Der Flächenbedarf zur Einrichtung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte beträgt ca. 1.400m² BGF für das Gebäude, ca. 800m² für Erschließung und Parkplätze und weitere 1.800m² als Außenspielfläche.

Des Weiteren möchte das an der Königstraße gelegene Beethovenstift seine Einrichtung gerne um einen Pflege- und Betreuungscampus mit 6 Wohngruppen für insgesamt ca. 80 Bewohner bzw. Pflegeplätze zu errichten.

Die an das Freibad anschließende Grünfläche (ca. 20.000m²) würde für den Neubau der Kindertagesstätte und darüber hinaus für die geplante Erweiterung des Beethovenstiftes zur Verfügung stehen. Nach derzeitigen Erkenntnissen würde der Flächenbedarf insgesamt ca. 4.000m² für die Kindertagesstätte und ca. 7.500m² für das Seniorenheim betragen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Erschließung

6.1.1 Fahrerschließung

Beide Einrichtungen sollen von der Königstraße aus erschlossen werden.

Die Erschließung der Kindertagesstätte soll ausschließlich über den vorhandenen Kreisverkehr erfolgen. Eine Durchfahrt zur Rilkestraße soll nur größeren Liefer- und Müllfahrzeugen vorbehalten sein, um so auf eine Wendeanlage für LKW verzichten zu können.

Die Verkehrsfläche und die Stellplätze der Kindertagesstätte liegen somit auf der grünflächenabgewandten Seite und führen nicht zu einer Lärmbelastung der verbleibenden Grünfläche. Des Weiteren gibt es die Möglichkeit, den Kindergarten aus dem Norden der Ortschaft Bornheim über die Rilkestraße anzufahren und auf dem Parkplatz des Schwimmbades zu parken. Von dort ist es ein Fußweg von ca. 50 m bis zur geplanten Kindertagesstätte.

Die Zufahrt zum geplanten Neubau des Beethovenstiftes sollte, von der Königstraße aus, im südlichsten Bereich des Grundstückes hergestellt werden. Die Zu- und Abfahrt zu den notwendigen Stellplätzen und zum Wirtschaftshof des Beethovenstiftes sowie dessen Lage sind so anzuordnen, dass es zu keiner Lärmbelastung der zentralen Grünfläche kommen kann.

6.1.2 Stellplätze

Für den Kindergarten ist eine entsprechend den derzeit bekannten Erfordernissen dimensionierte Stellplatzanlage mit rd. 11 Stellplätzen geplant. Des Weiteren stehen im Bereich des Schwimmbades noch Stellplätze zur Verfügung.

Die erforderlichen rund 60 Stellplätze für den Betreuungs- und Pflegecampus des Beethovenstiftes sind überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Gebäude anzuordnen.

6.1.3 Fuß- und Radwege

Geplant ist eine Fußwegeverbindung zwischen dem westlichen Bachbegleitweg des Alfterer-Bornheimer Baches und der Königstraße. Eingebunden werden soll dieser in den Grünzug zwischen den beiden geplanten baulichen Anlagen.

6.2 Bebauung

Kindergarten:

Der Flächenbedarf zur Einrichtung der sechsgruppigen Kindertagesstätte beträgt ca. 4.000m² für das Gebäude, die Erschließung, Stellplätze und die Außenspielfläche. Der Neubau soll über eine durchgängige Barrierefreiheit verfügen. Er ist als eingeschossige Anlage in Modulbauweise mit versetzten Pultdächern geplant und soll sich räumlich gesehen direkt am Verlauf der Rilkestraße orientieren. Vor Errichtung der baulichen Anlage ist teilweise eine Anschüttung erforderlich.

Betreuungs- und Pflegecampus:

Der Flächenbedarf zur Errichtung des Betreuungs- und Pflegecampus würde insgesamt ca. 7.500m² für das Seniorenheim, die Freiflächen sowie Stellplätze und Zuwegung betragen.

Auf der dargestellten Sonderbaufläche ist die Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers mit Flachdach in Winkelform vorgesehen. Aufgrund der starken Höhenversätze zwischen Königstraße und Wiesenfläche im betroffenen Planbereich liegt der Baukörper in einer Senke, so dass die unteren beiden Etagen des Baukörpers als solche von der Königstraße aus nicht wahrnehmbar sind.

Insgesamt ist die Positionierung der Gebäude noch nicht abschließend geklärt, so dass sich die Lage der Baukörper im Rechtsplan zur Offenlage noch ändern kann.

6.3 Grün- und Freiflächen

Die geplanten Baukörper sollen so angeordnet werden, dass möglichst wenig der derzeit vorhandenen Gehölzstrukturen beeinträchtigt werden. Insbesondere große Bäume im mittleren Teil des Bebauungsplanes sowie die Grünzonen entlang der Königstraße und des Bachlaufs sollen weitgehend erhalten bleiben.

Sowohl die Kindertagesstätte als auch der Betreuungs- und Pflegecampus erhalten ein eigenes Freigelände, möglichst unter Erhaltung der vorhandenen Bäume. Die erforderlichen Stellplatzanlage sollen durch Grünflächen und Baumstandorte gegliedert werden. Des Weiteren soll zwischen den beiden Baukörpern eine Freiraumzone mit Fußwegebeziehung von der Königstraße zum Bachbegleitweg entstehen. Die zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Bäume werden im Bebauungsplan zur Offenlage festgesetzt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kanal erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen in den umgebenden Straßen.

7. Umweltbelange / Beurteilung der Schutzgüter

7.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird von der Königstraße, der Rilkestraße und dem Alfterer-Bornheimer Bach begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,6 ha. Derzeit wird die Fläche noch als Teil der Wiese des Bornheimer Freibades genutzt. Sie ist in den Randbereichen stark eingegrünt und steigt zur Königstraße und zum Bachbegleitweg stark an. Die Fläche verfügt des weiteren über einige höhere Bäume.

7.2 Geltendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Badeplatz / Freibad“ dar. Einen Bebauungsplan gibt es nicht.

7.3 Beurteilung der Schutzgüter

Da das Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden werden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden. Hierzu wird zur Offenlage des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erarbeitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV¹ erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls nicht vor.

Auch liegen keine konkreten Hinweise oder Beobachtungen seitens der Stadt oder der Fachbehörden über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse die Freibadwiese mit ihrem Baumbestand als Teillebensräume (Jagdrevier) nutzen. Eine Reduzierung dieser möglichen Teillebensräume wird jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes führen, da im Umfeld des Plangebietes weitere strukturierte Gehölzbestände vorhanden sind.

Schutzgut Landschaft und Erholungseignung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Freibadwiese sind im Plangebiet erholungswirksame Strukturen vorhanden. Diese werden saisonbedingt im Sommer genutzt.

Der außerhalb des Plangebietes gelegene Teil der Freibadwiese wird auch weiterhin als solche genutzt werden.

Die geplante Versiegelung im Bereich des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bilanziert und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss des Verfahrens ausgeglichen. Des Weiteren wird auch im Bereich des Bebauungsplanes eine Wegebeziehung mit Pflanzflächen bzw. Erhaltungsmaßnahmen für vorhandene Strukturen vorgesehen.

Schutzgut Boden

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Die Böden sind mäßig anthropogen überprägt (Rasenfläche, Parkanlage). Die zukünftige Bodenversiegelung soll unter anderem durch die Anlage einer Tiefgarage eingeschränkt werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Urfeld mit der Schutzzone IIIb.

Im Plangebiet selbst befinden sich zwar keine Oberflächengewässer, jedoch verläuft unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze der Alfterer-Bornheimer Bach. Hierdurch ist das Plangebiet zwar nicht durch normale Hochwasserereignisse gefährdet, die tiefer gelegenen Teilbereiche liegen jedoch laut Regionalplan in einer potentiellen Überflutungszone für Extremhochwasser.

Gesonderte Festsetzungen hierzu werden im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen

Eine Gefährdung des Grundwassers durch geplante Nutzungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima, Luft

Das derzeitige 'Freilandklima am Siedlungsrand' wird sich zu einem "Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche" hin verändern. Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation wird dennoch als geringfügig eingestuft. Im Umfeld bleiben weite Bereiche der Freibadwiese unversiegelt.

¹ Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV): Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die angrenzende Wohnbebauung ist als gering einzustufen, da sich die verkehrlichen Anlagen nach der Planung auf den der Wohnnutzung abgewandten Seiten des Planbereiches befinden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zur Zeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und im Bebauungsplan darauf verwiesen.

7.4 Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung einer Eingriffsbewertung erfolgt die ökologische Bewertung nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen"² im vereinfachten Verfahren. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Die sich mit der Umsetzung der Planung ergebende ökologische Wertminderung zwischen der Bestands- und der Planungssituation wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Die Art der Begrünung und Bepflanzung wird im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgelegt.

7.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und den erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Ein zu erwartendes Defizit bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird durch externe Ersatzmaßnahmen oder durch Zahlung eines Kompensationsgeldes ausgeglichen. Eine genaue Festlegung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

² Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (Hrsg.): "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Kompensationsmaßnahmen" (vereinfachtes Verfahren), Stand Mai 2001