

STADT BORNHEIM

**Bebauungsplan Hm 01
2. Änderung**

in der Ortschaft Hemmerich

Begründung

Entwurf
Stand: 23.09.2014

Begründung – Inhaltsverzeichnis

- 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Verfahren**
- 4. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne**
- 5. Städtebauliche Situation**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
- 8. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**
- 9. Bodenordnung**
- 10. Altlasten**
- 11. Immissionen und Emissionen**
- 12. Denkmalpflege**
- 13. Umweltbezogene Auswirkungen**
- 14. Hinweise**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Plangeltungsbereich liegt in der Ortschaft Hemmerich und umfasst die rückwärtigen Grundstücksteile der zwischen der Rösberger Straße und der Effelsbergstraße gelegenen Flurstücke 274, 275, 276, 277 und 278 der Flur 4 in der Gemarkung Kardorf - Hemmerich. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.350 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Hm 01, der seit dem 11.09.2000 rechtskräftig ist. Neben einer Fläche für Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan Hm 01 für seinen gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in ein- bzw. auch zweigeschossiger Bauweise. Das Änderungsgebiet der 2. Änderung des Hm 01 ist im ursprünglichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt.

Die durch den Bebauungsplan Hm 01 festgesetzten Straßen „Effelsbergstraße“ und „Dechant-Blum-Straße“ sind mittlerweile ausgebaut. Die Erschließungsbeiträge sind hierfür jedoch noch nicht endabgerechnet.

Bei der Erhebung der Vorausleistungen im Jahre 2003 hat man die Grundstücke zwischen der Rösberger Straße und der Effelsbergstraße, die im Bereich der Effelsbergstraße als private Grünfläche festgesetzt worden sind, als nicht beitragspflichtig behandelt. Dies steht jedoch eindeutig im Widerspruch zu der geltenden Rechtslage des Erschließungsbeitragsrechts.

Die Grundstücke mit der Festsetzung „private Grünfläche“ müssen danach zwingend zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden, und zwar im Gegensatz zu den benachbarten Grundstücken für die gesamte Grundstücksfläche bis zur Rösberger Straße.

Dem kann ausschließlich dadurch abgeholfen werden, dass auf den Flächen, die bislang als private Grünfläche festgesetzt waren eine bauliche Nutzung festgesetzt wird. Aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit und da überdies eine Bebauung hier als „Lückenschluss“ städtebaulich sinnvoll ist, soll nun vor der Abrechnung der Straßenbaukosten der Bebauungsplan im Bereich der privaten Grünfläche geändert werden.

Die Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland entspricht den Zielvorstellungen der Stadt Bornheim und dient darüber hinaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit an die umliegende Bebauung angepassten, eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Der Abstand der Häuser von der Straßenbegrenzungslinie soll 5 m betragen, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die neue Bebauung sicherzustellen.

3. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Hm 01 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren kann von der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen sowie auf Umweltprüfung und Umweltbericht verzichtet werden.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch werden keine

FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Damit ist die Anwendung des vereinfachten Verfahren zulässig.

4. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

Regionalplan

Im Regionalplan (Stand Juli 2006) ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im seit dem 15.06.2011 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Hm 01 gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Der seit dem 11.09.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Hm 01 setzt für das gesamte Änderungsgebiet eine private Grünfläche fest.

Landschaftsplan

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises ist die Fläche dem Innenbereich zugeordnet. Der Bebauungsplan berührt somit nicht die Ziele und Festsetzungen Landschaftsplanes.

Die Vorgaben der §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung allgemein sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Besonderen sind bei der Ausweisung neuer Erschließungs- und Bauflächen zu beachten. Im gesamten Stadtgebiet von Bornheim besteht ein nachhaltiger Bedarf an Wohnraum. Die daraus resultierende Nachfrage nach Bauflächen, kann durch die eingeschränkte Verfügbarkeit von Baulücken nicht gedeckt werden. Die mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Nachverdichtung des bestehenden Herseler Siedlungsbereichs entspricht der Zielstellung einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

5. Städtebauliche Situation

Die Flächen im Geltungsbereich der Planänderung sind derzeit unbebaut und werden als Hausgärten genutzt. Nordöstlich grenzt die Wohnbebauung der Rösberger Straße an. Südwestlich wird das Plangebiet durch die Effelsbergstraße begrenzt.

Das Änderungsgebiet ist lückenlos von Wohnbebauung umgeben. Bei der unmittelbar an der Effelsbergstraße angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine eingeschossige Bebauung. Gegenüberliegend ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hm 01 eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Effelsbergstraße und darüber hinaus über das angrenzende bestehende öffentliche Straßen- und Wegenetz. Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken sichergestellt.

Es besteht eine gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Eine Bushaltestelle der Linie 818 liegt ca. 200 m entfernt an der Jennerstraße. Die Buslinie 818 verkehrt zwischen den Stationen Hersel Bahnhof (Stadtbahnlinie 16) und Sechtem Bahnhof (DB) unter der Woche im Stundentakt und hält an der Haltestelle „Hemmerich Schule“ westlich des Plangebietes. Hierüber ist auch eine Anbindung an die Stadtbahnlinie 18, die sich in einer Entfernung von ca. 2 Km in Waldorf befindet, gegeben.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie kirchliche und soziale Einrichtungen etc. sind in fußläufiger Entfernung oder mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in der Ortschaften Rösberg, Kardorf und Waldorf zu erreichen. Der Bedarf an Gütern der Nahversorgung kann in Waldorf bzw. Kardorf oder über das Nahversorgungszentrum in Merten gedeckt werden.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt die Umgebungsbebauung auf und führt diese im Plangebiet fort. Im Sinne der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hm 01 wird auch für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da es sich bei der Umwandlung der Fläche von privater Grünfläche in Wohnbaufläche um einen Lückenschluss zwischen der bereits bestehenden Bebauung an der Effelsbergstraße handelt, werden des Weiteren die Festsetzungen der beidseitig an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke aufgegriffen. Zulässig soll die Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern in offener, eingeschossiger Bauweise und einer Beschränkungen der Trauf- und Firsthöhe.

Die Teilfläche des Flurstücks 278 bleibt aufgrund des Grundstückszuschnittes und dem Fehlen der Anbindung an den öffentlichen Straßenraum private Grünfläche.

7. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA, I, GRZ 0,4) des Bebauungsplanes Hm 01 sowie die Festsetzungen zu Nebenanlagen werden für das Änderungsgebiet übernommen.

Um eine Anpassung an die heutigen Standards von Festsetzungen zu erreichen, wird ergänzt, dass die festgesetzte Traufhöhe durch äußere Umwehrungen von Dachterrassen, Balkonen und Loggien maximal um 1,10 m überschritten werden darf und dass außerhalb der überbaubaren Flächen nur eine Nebenanlage zulässig ist, um eine Ansammlung verschiedener Nebenanlagen zu unterbinden und sowohl den Schutz des Ortsbildes als auch die einheitliche Behandlung der benachbarten Bauvorhaben sicherzustellen.

Um die Struktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hm 01 fortzuführen und somit ein Einfügen der neuen Bauflächen in die bestehende Bebauung zu gewährleisten, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung übernommen. Sowohl die Begrenzungen der Trauf- und Firsthöhe für eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Traufhöhe von 3,5 m und einer Firsthöhe von 8,0 m, als auch die Höhenlage der Gebäude mit einer zulässigen Sockelhöhe von max. 0,5 m ist beibehalten worden. Die Bezugshöhe für die

Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist lediglich konkretisiert worden, da sie im ursprünglichen Bebauungsplan zu unbestimmt war.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese Baugrenzen dürfen zugunsten eines gestalterischen Spielraumes durch Balkone und Vordächer sowie eine Außentreppe um bis zu 1,5 m bzw. 2 m überschritten werden.

Garagen, Stellplätzen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Dies soll einer Nutzung der Vorgartenbereiche als Stellplatzfläche entgegenwirken. Damit pro Wohneinheit ausreichend Stellplätze hergestellt werden können, wird weiterhin festgesetzt, dass vor den Garageneinfahrten ein Stauraum von 5 m freizuhalten ist.

Um den Gebietscharakter zu erhalten und die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr zu erfüllen, wird die höchst zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaus beschränkt. Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau sind aufgrund des beengten Straßenraumes sowie der knappen Stellplatzsituation nicht zulässig.

Als örtliche Bauvorschrift gem. § 86 der Landesbauordnung NRW werden in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen aufgenommen. Diese Festsetzungen sollen ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Straßenraumes gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des rechtskräftigen Bebauungsplans Hm 01 werden dergestalt geändert, dass eine Anpassung an aktuelle Standards und Anforderungen erfolgt.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm gemäß Gruppe I der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Dieser muss 3 mal verpflanzt sein, einen Stammumfang von 18-20 cm besitzen und spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gepflanzt werden.

Nicht überbaubare und befestigte Grundstücksflächen sind ebenfalls in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu erhalten. Dabei ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils mind. zwei Solitärsträucher in der Mindestqualität 3 x v., m.B. 125-150 cm zu pflanzen. Dabei sind die Arten gemäß Gruppe II der Pflanzliste zu verwenden.

Wie im Ursprungsplan ist das Anpflanzen einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zwingend vorgeschrieben. Die festgesetzte Breite wird aufgrund der schwierigen Umsetzbarkeit und Pflege auf einem Privatgrundstück von 2 m auf mind. 1 m reduziert.

Die Pflanzliste des Bebauungsplans Hm 01 wird durch die aktuelle Pflanzliste der Stadt Bornheim ersetzt.

8. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes und kann über die vorhandene technische Infrastruktur sichergestellt werden.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Das Plangebiet ist über eine im Baugebiet bereits vorhandene Trennkanalisation an ein zentrales Versickerungsbecken angeschlossen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Planänderung nicht erforderlich. Jedem Eigentümer ist es möglich, separat zu bauen.

10. Altlasten

Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt und werden hier auch nicht vermutet.

11. Immissionen und Emissionen

Immissionskonflikte in Folge der Planänderung sind nicht zu erwarten.

12. Denkmalpflege

Im Änderungsgebiet sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler bekannt und werden hier auch nicht vermutet. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler offenbar werden, greift unmittelbar die Verpflichtung des § 16 DSchG NRW, wonach solche Funde zu melden und unverändert zu belassen sind.

13. Umweltbezogene Auswirkungen

Gem. § 13 BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplanes Hm 01 sind wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Der Stadt Bornheim liegen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß LANUV-Liste im Änderungsgebiet vor.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) nach der VV-Artenschutz und der gemeinsamen Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung der Ministerien für WEBWV NRW und KULNV NRW können die Verbote des § 44 (1) BNatSchG bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Besonders und streng geschützte Tierarten sind durch die Planung nicht berührt, da entsprechende Lebensräume fehlen.

Artenschutzkonflikte werden daher nicht gesehen.

Mensch

Umweltbelastungen, die auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft, Boden sowie Geräuschemissionen aus. Da keine wesentlichen Änderungen dieser Aspekte durch die Planänderung zu erwarten sind, werden diese ebenfalls nicht auf das Schutzgut Mensch erwartet.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen überprägt (Hausgärten). Die erhöhte Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt wird, führt zu keiner besonderen städtebaulichen Einschränkung.

Wasser

Veränderungen des Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist eine Abführung des Niederschlags- und des Schmutzwassers über das städtische Kanalsystem möglich.

Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung werden durch die Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

Landschaft

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben derzeit aufgrund der nicht bestehenden öffentlichen Zugänglichkeit keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen und eine eingeschossige Wohnbebauung geplant ist, wird das Landschaftsbild durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit der Planänderung nicht verbunden. Erhaltenswerte Bauten und sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

Wechselwirkungen

Auch aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar.

Eingriffsbilanzierung

Des Weiteren wurde für den Ursprungsbebauungsplan Hm 01 eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung für die Natur und Landschaft erstellt. Die Hausgärten im Plangebiet der 2. Änderung sind in die damalige Berechnung mit eingeflossen. In der Bestandsaufnahme wurde die Fläche als Biotoptyp Zier- und Nutzgarten, strukturarm

eingestuft. Bei der Bewertung des Eingriffs sind diese Flächen in der damaligen Planung bereits als überbaubare Flächen sowie Hausgärten (Freiflächen) in die Bewertung mit eingeflossen.

Im Zuge einer erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Hm 01 sind diese überbaubaren Grundstücksflächen auf Anregung des Eigentümers in private Grünfläche umgewandelt worden. Die Eingriffsbilanzierung wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr angepasst. Somit ist der jetzige Eingriff bereits bei der ursprünglichen Planung berücksichtigt worden.

Die Eingriffe sind auf den Baugrundstücken selbst auszugleichen. Dies wird durch die Festsetzungen Nr. 6 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) im Textteil des Bebauungsplanes geregelt.

14. Hinweise

Archäologische Funde

Werden Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte oder für den Laien erkennbare mögliche Bodendenkmäler sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde (02222/945-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 90309-22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.

Tierschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Bodenschutz und Altlasten

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Für Versickerungsanlagen ab 400 m² angeschlossene Fläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.