

Stadt Bornheim

Bebauungsplan De 04 in der Ortschaft Dersdorf

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

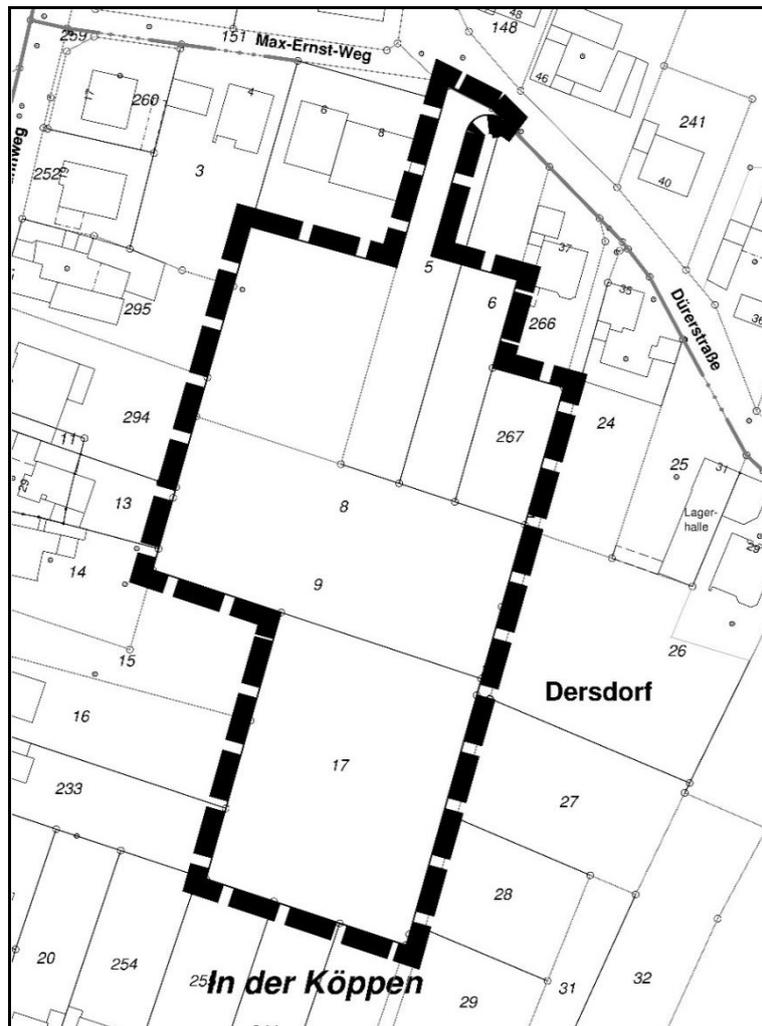
1. Allgemeines

Die Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft Gebig IPG, Köln vertritt die Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden Grundstücksflächen. Diese beantragen die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes) für die bisher unbebauten Flächen zwischen dem Max-Ernst-Weg / Dürerstraße, Bannweg und Waldorfer Weg.

Zur Eruiierung des Interesses der betreffenden Eigentümer an einer städtebaulichen Entwicklung wurde am 14. November 2012 seitens der Gebig IPG eine Eigentümerversammlung durchgeführt.

1.1 Plangebiet, Lage und Topographie

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine rund 9.000 qm große Innenbereichsfläche im Ortsteil Dersdorf, Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 71, Flurstücke 4, 5, 6 jeweils teilweise sowie 8, 9, 17 und 267.



Untersuchungsgebiet, genordet, ohne Maßstab

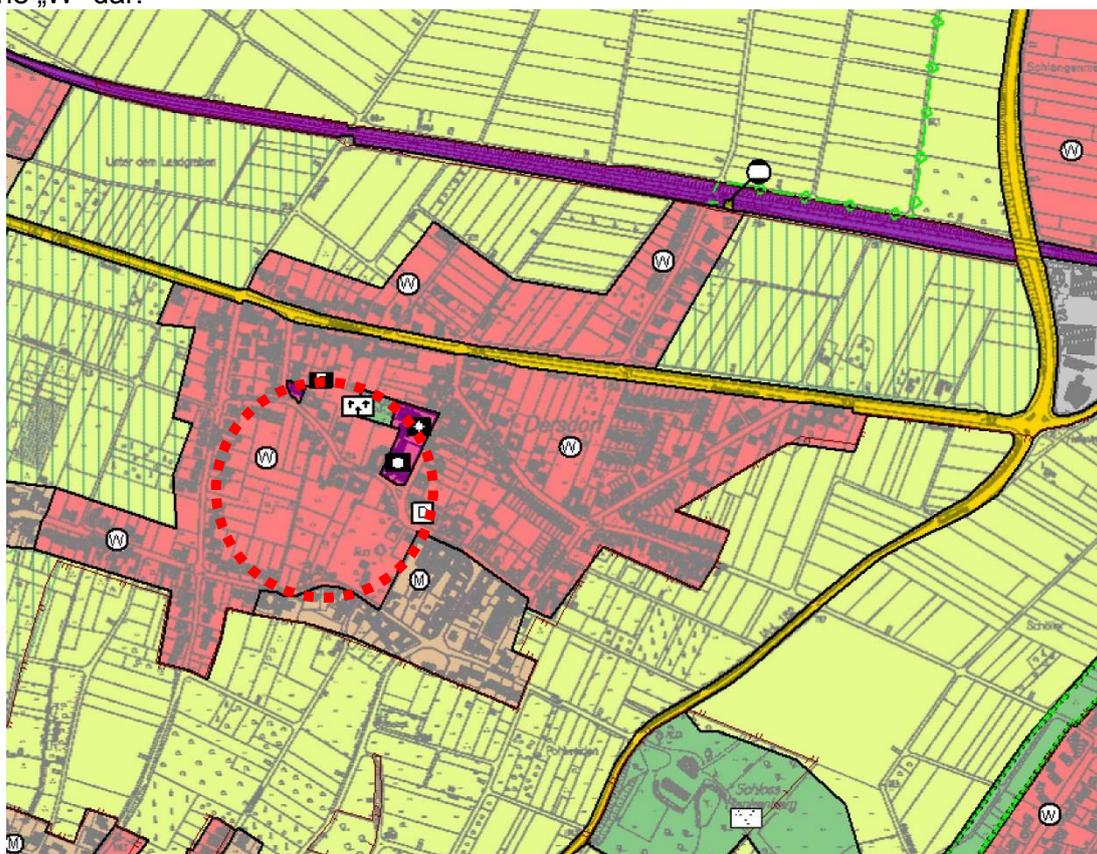
Das Gebiet liegt südlich der Dürer Straße. Die östliche Grenze bildet im Wesentlichen eine Wirtschaftswegverbindung von der Dürer Straße zum Waldorfer Weg. Das Gelände weist eine Hangneigung in Richtung Norden auf. Es handelt sich um Grün-/ Gartenland, zum Teil mit Gehölzbestand. Das Gebiet liegt, wie bereits erwähnt, im baulichen Innenbereich und grenzt im Norden an die Wohnbebauung Max-Ernst-Weg bzw. die Dürer Straße, im Westen an die Wohnbebauung Bannweg und Süden an die Wohnbebauung Waldorfer Weg. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild © GEObasis NRW, Bonn

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche „W“ dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

2. Anlass und Planungserfordernis

Das Areal südlich der Dürer Straße liegt im baulichen Innenbereich und bietet die Gelegenheit, innerhalb des gewachsenen Ortsteils von Dersdorf Wohnraum für den Familienhausbau zu schaffen. Der Parzellierungsvorschlag zum Planungskonzept sieht insgesamt 16 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung mit einer Grundstücksgröße von ca. 400 qm oder größer vor. Durch die Nord-Süd-Orientierung der geplanten Erschließung lassen sich die Gebäude auf allen Grundstücken so positionieren, dass eine optimale Ausrichtung der Häuser zur Sonne hin möglich sein wird.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorstehend beschriebenen Bereich kann ein kleines, sozial überschaubares Baugebiet geschaffen werden, das sich um eine zentrale Erschließungsanlage gruppiert, die neben ihrer Erschließungsfunktion auch als Platz und Aufenthaltsbereich für die zukünftigen Bewohner dienen kann. Die begrenzte Zahl der Gebäude ermöglicht zudem eine maßvolle Nachverdichtung.

Der Bushaltepunkt von Dersdorf der Linie 818 des Verkehrsverbund-Rhein-Sieg (VRS) mit in der Regel stündlichen Abfahrtszeiten an der Grünewaldstraße liegt vom Plangebiet ca. 600 m entfernt. Der Haltepunkt der Stadtbahn Nr. 18 (Vorgebirgsbahn) befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m. In einer Entfernung von rd. 1.200 m befinden sich in dem Bereich „Am Hellenkreuz“ verschiedene Nahversorgungseinrichtungen, wie z.B. Discountmarkt, Drogerie etc.

Spielflächen befinden sich im Umfeld. Ein Kindergarten ist im Ort vorhanden. Die Erschließung kann über die Dürerstraße hergestellt werden. Es handelt sich damit um eine klassische Innenentwicklung, die dem örtlichen Bedarf gerecht werden kann.

Die Umsetzung der formulierten planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in einem sogenannten verbindlichen Bauleitplanverfahren, entsprochen werden kann.

3. Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung des Gebietes ist von der Dürerstraße ausgehend in Richtung Süden geplant. Die in einer Breite von 7 m geplante Straße mündet in einen Platzbereich, auf dem auch 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können. Der Platz bildet den zentralen Punkt des Gebietes. Die bauliche Struktur entwickelt sich analog zur Erschließungsstruktur. Ausgehend vom Platzbereich werden über einen ca. 42 m langen Stichweg (Breite 5 m) noch 5 Wohngrundstücke erschlossen. Der Gestaltungsentwurf sieht insgesamt 16 Grundstücke mit einer bis zu zweigeschossigen Einzelhausbebauung vor. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 390 qm und 570 qm. Die Gebäude lassen sich zudem auf allen Grundstücken so positionieren, dass eine optimale Ausrichtung der Häuser zur Sonne hin möglich sein wird.

Die äußere Erschließung erfolgt überwiegend über die Dürer Straße, die als direkte Zuwegung zur nächsten Hauptverkehrsstraße, der Grünwaldstraße (L 183) dient. Neben einer verkehrstechnischen Lösung für den motorisierten Individualverkehr muss auch eine verkehrssichere fußläufige Verbindung zur Landesstraße hergestellt werden. Im Zuge der Erschließung ist daher auch die Herstellung eines verkehrssicheren einseitigen Gehweges in der Dürer Straße bis hin zur Grünwaldstraße geplant. Auf diesem Teilstück existiert derzeit noch kein Fußweg. Die vorhandenen städtischen Verkehrsflächen in der Dürer Straße bieten hierfür nach derzeitigem Planungsstand genug Spielraum, so dass keine privaten Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Zudem ist im Plangebiet selbst ein nach Osten führender Fußweg vorgesehen, der zu dem von der Dürer Straße zum Waldorfer Weg verlaufenden Fußweg führt. Damit wird eine fußläufige Anbindung in den Ort ermöglicht.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze) sollen im Straßenraum bzw. im Platzbereich errichtet werden. Zusätzlich sind je 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

4. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Struktur und der vorliegenden Planung wird eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt.

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ geschaffen werden. Dementsprechend werden die in einem WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 angestrebt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein Baugebiet für den Einfamilienhausbau zu schaffen auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

4.2 Bauweise

Für die geplante Bebauung wird in Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine offene Bauweise mit Festsetzung von Einzelhäuser angestrebt. Je Gebäude sollen maximal zwei Wohneinheiten zugelassen werden. In der Regel werden, wie in vergleichbaren Gebieten, voraussichtlich überwiegend Einfamilienhäuser entstehen. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen bleiben zusätzlich eine Einliegerwohnung o.ä. zu errichten.

4.3 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet erhält keine separat ausgewiesenen Grün- und Freiflächen. Die Grünstruktur dieses Siedlungsteils ergibt sich aus den privaten Gärten und der offenen Bauweise.

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Antragsteller sind bereit und in der Lage, die notwendigen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Sie verpflichten sich weiter, alle Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.

Technische Infrastruktur

Die geplante Erschließungsfläche hat eine Größe von rd. 9.000 qm. Die Erschließungsfläche ist in der Generalentwässerungsplanung der Stadt Bornheim enthalten. Gemäß dem Generalentwässerungsplan soll die Entwässerung über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Dürer Straße (DN 400) erfolgen.

Die Entwässerung des Plangebietes wurde durch das Ingenieurbüro Zwettler & Müllen einer Vorprüfung unterzogen. Aufgrund der moderaten Verdichtung kann die vorhandene Kanalisation die Abwässer der zusätzlichen Flächen voraussichtlich ohne Rückhaltung aufnehmen.

Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird ingenieurtechnisch begleitet.

6.0 Natur und Landschaft

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt besteht in der Beanspruchung der Flächen für die Wohnbebauung, die Nebengebäude, Zuwegungen und Erschließungsstraße. Die Baumaßnahmen versiegeln die jetzigen landwirtschaftlichen Nutz- sowie Gartenflächen. Wenn möglich und sinnvoll soll der Eingriff minimiert, in jedem Fall aber art- und wertgleich ausgeglichen werden.

Eine Minimierungsmaßnahme besteht in der Festsetzung einer GRZ von 0,3 zzgl. 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, also 0,45. Damit wird die lockere Bebauung der Nachbarschaft aufgenommen und gleichzeitig bleibt genügend Rest- bzw. Grünfläche vorhanden, die gestaltet werden kann. Als weitere Minderungsmaßnahme sollen Pflanzfestsetzungen auf den jeweiligen Grundstücken getroffen werden.

Die bauliche Ausnutzung der Fläche mit Überplanung einer Gehölzgruppe trägt dem Gedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen im Siedlungsbereich ist der Vorzug gegenüber der Erschließung von Randflächen zu geben. Damit wird auch dem § 1a BauGB Rechnung getragen, der fordert, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der bauliche Eingriff wird teilweise auf eine ökologisch sinn- und wertvolle Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes hinauslaufen. Eine geeignete Fläche für die Kompensationsmaßnahme wird im Laufe des Verfahrens noch bestimmt.

7.0 Umweltbelange

Die Effekte des Bauvorhabens auf die Umweltbelange sind im Bauleitplanverfahren in Form des Umweltberichtes dezidiert darzustellen und zu bewerten.

Es erfolgt eine grobe nach dem jetzigen Kenntnisstand gesicherte Kurzfassung zu den einzelnen Schutzgütern. Diese Aussagen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schutzgut Mensch

Den Menschen betrifft eine Planung indirekt, indem die Planung die anderen für den Menschen wichtigen Schutzgüter, Klima, Luft, Boden, Wasser modifiziert oder gar zerstört. Daraus und durch Wechselwirkungen der Schutzgüter können sich für den Menschen geringfügige Veränderungen ergeben.

Unmittelbare Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, den die Planung von bis zu 16 Wohnhäusern induziert, sind nicht zu erwarten. Auf eine Untersuchung des Verkehrsaufkommens wird daher verzichtet.

Schutzgut Landschaft, Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend landwirtschaftlich, Äcker, Grünland, bzw. gärtnerisch genutztes Areal dar. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Gehölzfläche aus überwiegend Nadelbäumen mit einzelnen Laubbäumen durchsetzt. Die Bäume sind vital und weisen Stammdurchmesser von ca. 20 bis 40 cm auf. Der östliche Plangebietsrand bildet ein Fußweg.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks NTP-010 Naturpark Rheinland (7680300). Weitere Schutzkulissen bestehen für das Gebiet nicht. In der Nachbarschaft hingegen liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG 5107-002 LSG-LP Bornheim (7680110), das schützenswerte Biotop BK 5207-129 Vorgebirgsbahntrasse zwischen Waldorf und Roisdorf (7660100) und BK 5207-141 Park des Hauses Rankenberg bei Brenig (7660100) sowie die geschützte Allee AL-SU-0012 Allee an der Straße "Rankenberg" (L 182) (7660170).

Alle genannten Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Gleichwohl wird die Planung den derzeitigen Lebensraum mit seinen Biotoptypen nachhaltig verändern oder gar zerstören. Die Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt und das entsprechende Artenspektrum reduziert sich.

Die geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen garantieren, dass ausreichend große Freiflächen, die in der Folge als Garten genutzt werden, bleiben, die zumindest teilweise wieder Lebensraumfunktionen für die Arten übernehmen können. Ebenfalls wird das vorherrschende Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, das sich die geplante Bebauung an der bestehenden orientiert.

Bei einer Vorprüfung der Artenschutzrechtlichen Belangen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten, planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Die konkrete Artenschutzprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Eine Erholungsfunktion besitzt die Fläche nicht, darüber hinaus erschließen keine Wege das Areal.

Schutzgut Boden

Die Böden sind durch die Ackernutzung anthropogen überformt. Es herrschen fruchtbare Parabraunerden sowie Böden aus angeschwemmten Lockersedimenten (Kolluvien) vor. Die Erträge auf den Kolluvien und Parabraunerden sind teilweise gut bis sehr gut. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

Es wird im Verfahren gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz (LWG) geprüft, ob eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Ansonsten besteht die Möglichkeit der Einleitung in das bestehende Kanalsystem (Mischwasserkanal).

Die Bebauung führt zu einem vermehrten Abfluss an Oberflächenwasser in Verbindung mit einer geringeren Grundwasserneubildungsrate.

Schutzgut Klima, Luft

Eine Beeinträchtigung des vorherrschenden Großklimas durch die Planung wird nicht stattfinden. Auswirkungen durch die Beheizung der Häuser und den zusätzlichen Verkehr der Bewohner werden das Mikroklima und ggf. das Kleinklima von einem wenig hin zu einem mäßig verdichteten Klima eines Siedlungsbereiches modifizieren. In jedem Fall erhöht sich durch die Versiegelung die Temperatur geringfügig und die Verdunstungsrate wird abnehmen. Die Belastung mit Schadstoffen wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand ebenfalls minimal erhöht.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Kulturdenkmäler vorhanden.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen.

Köln, 04.03.2015

Auflistung der Gutachten

- Ingenieurbüro Zwettler & Müllen, „Entwässerungsplanung“, Bonn im Juli 2014