

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 120 (Ortsteil Bornheim)

1. Anlass der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Bornheim Nr. 120 ist seit dem 21.03.1975 rechtskräftig. Der Innenbereich des Planes wurde als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Eine Innenbereichsbebauung ist mit der derzeitigen Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan nicht möglich. Um eine spätere Bebauung nicht ganz auszuschließen, wurde jedoch im Bebauungsplan Nr. 120 auf dem Flurstück Nr. 385 innerhalb einer Verkehrsfläche eine Grünfläche festgesetzt, die die Funktion hat, Platz für eine künftige Erschließungsstraße zum Innenbereich freizuhalten.

Da der Eigentümer der Flurstücke Nr. 384 und 385 nun Bauabsichten hat und bis heute die Eigentümer der Innenbereichs-Grundstücke keine Bebauungswünsche geäußert haben, soll nun der Bebauungsplan im Bereich der o.g. Grundstücke in einer Bautiefe von 40 m aufgehoben werden. Die Beibehaltung der Grünfläche in der Verkehrsfläche wird unter den vorgenannten Rahmenbedingungen nicht mehr für angemessen gehalten.

2. Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Durch die Teilaufhebung soll eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Teilaufhebung Wohnbaufläche dar.

4. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung zentral eine Grünfläche in einer Verkehrsfläche sowie angrenzend an die benachbarten Grundstücke allgemeines Wohngebiet fest, jedoch ohne ein Baufeld.

Ziel der Festsetzung der Grünfläche in der Verkehrsfläche ist die Freihaltung des Bereichs für eine zukünftige Erschließungsstraße zum Innenbereich.

5. Lage und Abgrenzung

Der Bebauungsplan soll im Bereich der Flurstücke Nr. 384 und 385 (Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 36) in einer Bautiefe von 40 m, von den westlichen Grundstücksgrenzen ausgehend, aufgehoben werden. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 800 qm.

6. Bestand und Nutzungsstruktur

Der Bereich der Teilaufhebung stellt eine Baulücke dar, die voll erschlossen ist und sich für eine Bebauung anbietet. Im Innenbereich befinden sich die Gärten der Grundstücke an der Waldstraße, am Heideweg, Mittelstein und Quellenweg.

7. Erschließung

Die Grundstücke sind über die bestehende Straße Mittelstein erschlossen.

8. Auswirkungen der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 120 sieht keine Bebauung des inneren Bereiches vor. Durch die Teilaufhebung bleibt es dort bei der Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche. Die im Bereich der Teilaufhebung festgesetzte Grünfläche in der Verkehrsfläche bietet keine Grundlage für eine Straßenplanung, sie hat lediglich die Funktion als Platzhalter für eine Erschließungsstraße. Für die Festsetzung einer Straße sowie für die Bebauung des inneren Bereiches müsste eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans kann das Grundstück nach § 34 BauGB bebaut werden. Die Möglichkeit der Änderung des Bereiches für eine Erschließungsstraße entfielen. Eine zukünftige Bebauung der Innenbereichsgrundstücke wird dann dadurch erschwert, dass die festgesetzten und zum größten Teil bebauten, umgrenzenden Baugrundstücke keine leichte Anbindungsmöglichkeit mehr ermöglichen. Diese bestünde nur über ein als Baugrundstück festgesetztes Grundstück.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt nicht unmittelbar zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, welcher kompensiert werden muss. Nach der Teilaufhebung besteht auch die Möglichkeit, dass die bisherige Nutzung fortbesteht (s. auch Umweltbericht 9.5)

9. Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 (4), und § 2 a BauGB erstellt.

9.1 Kurzdarstellung – Inhalt und Ziele der Teilaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung zentral eine Grünfläche in einer Verkehrsfläche, Platzhalter für eine zukünftige Erschließungsstraße des Innenbereiches, sowie angrenzend an die benachbarten Grundstücke allgemeines Wohngebiet fest, jedoch ohne ein Baufeld.

Durch die Teilaufhebung soll eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

9.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

◆ Bundesnaturschutzgesetz

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich dauerhaft zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

◆ Baugesetzbuch:

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen ausgeglichen werden.

◆ Landschaftsschutzgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft. Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern.

◆ Landschaftsplan Bornheim Nr. 2:

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 120 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

◆ Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

◆ Bundesimmissionsschutzgesetz :

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

◆ Gebietsentwicklungsplan Region Bonn:

Ausweisung des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Die hier dargestellten Ziele des Umweltschutzes werden im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplan Bornheim Nr. 120 im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt.

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und umweltbezogene Auswirkungen der Planung

a) Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und Landschaft

Ökologisch hochwertige Biotope, welche geschädigt werden könnten, sind im Plangebiet und im Umgebungsbereich nicht vorhanden.

Bisher wird der Bereich der Teilaufhebung als Gartenfläche/private Grünfläche genutzt. Des Weiteren befindet sich auf der Fläche noch ein unbefestigter Wirtschaftsweg, Zugang zu den Grundstücken im Innenbereich.

Bei Annahme einer Bebauung nach § 34 BauGB nach Rechtskraft der Teilaufhebung, würde die Funktion des Bodens durch die zukünftige Bebauung, durch die Boden versiegelt wird, beeinträchtigt. Diese mögliche Beeinträchtigung wird jedoch als unerheblich eingestuft, da es sich nur um die Schließung einer Baulücke handeln würde.

Auch die Auswirkungen auf das Grundwasser werden dann unerheblich sein.

Ebenso würde sich das Verkehrsaufkommen kaum erhöhen und es dadurch auch nicht zu erheblichen Immissionen kommen.

Bei zukünftiger Bebauung der Fläche kommt zu einem Verlust einer Freifläche, die jedoch von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, weshalb ihr mikroklimatisch keine große Bedeutung gegeben wird. Die Teilaufhebung wird deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima haben.

b) FFH- und Vogelschutzgebiete (nach BNatSchG)

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung und im Umfeld sind keine FFH oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

c) Mensch

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die Naherholungsqualität und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung.

Da es sich auf Grund der Größe der Fläche und der umgebenen Bebauung lediglich um eine Baulücke handelt, ist die Fläche nicht mit einer Erholungsfunktion für den Menschen belegt.

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Erkenntnisse, dass Bodendenkmäler im Planbereich liegen. Auch sonstige Sachgüter werden von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

e) Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Gemäß dem neuesten Stand der Technik werden im Falle einer Bebauung der Fläche Lärm- und Schadstoffemissionen im möglichen Rahmen gehalten, können aber nicht ausgeschlossen werden. Auch Sie werden als unerheblich eingestuft.

Soweit Abfälle und Abwasser im Änderungsbereich anfallen, werden diese durch die entsprechenden Träger sachgerecht entsorgt.

f) Erneuerbare Energien sowie Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energien bleibt den konkreten, künftigen Bauvorhaben vorbehalten.

g) Landschaftspläne und sonstigen Pläne

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 der Stadt Bornheim.

h) Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten (nach EG Recht)

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung sind keine Gebiete mit Immissionsgrenzwerten, die entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB durch eine Rechtsverordnung festgesetzt sind, vorhanden.

i) Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine planungsrelevanten Auswirkungen erkennbar.

9.4 Prognose bei Durchführung der Teilaufhebung und bei Nichtdurchführung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Bornheim Nr. 120 bestehen für den Geltungsbereich keine Festsetzungen mehr.

Einerseits ist hier der Fortbestand der bisherigen Nutzung, Grünfläche/Gartenfläche, möglich, andererseits besteht nach der Teilaufhebung die Möglichkeit, das Gebiet nach § 34 BauGB zu bebauen.

Durch eine Bebauung würde die Grünfläche einschließlich des straßenseitig vorhandenen Baumbestand größtenteils entfallen. Dieser Wegfall könnte jedoch durch eine anzunehmende Gartenbepflanzung teilweise ausgeglichen werden.

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung würde die unbebaute Fläche weiterhin Grünfläche innerhalb einer Verkehrsfläche bleiben und als Gartenland genutzt werden.

9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffsbilanzierung

Die Grünfläche/Gartenfläche könnte aufgrund der Möglichkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB, nach Erteilung einer Baugenehmigung, entfallen. Ebenfalls wird dann der straßenseitig vorhandene Baumbestand wegen des herzustellenden Zugangs zum Baugrundstück größtenteils entfallen. Die Teilaufhebung allein bedingt jedoch keinen unmittelbaren Eingriff, da auch noch die Möglichkeit besteht, dass die Fläche als Grünfläche bestehen bleibt. Ein Eingriff entsteht erst mit Erteilung einer Baugenehmigung. Kompensationsmaßnahmen sind hier gesetzlich aber nicht vorgeschrieben.

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplans können keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, da sie keinen Eingriff verursacht.

Aufgrund der Annahme, dass bei einer zukünftigen Bebauung auch der Gartenbereich bepflanzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der dann entfallenden Grünfläche durch die Bepflanzung des Gartens ausgeglichen würde.

9.6 Planungsalternativen

Da es sich um eine Teilaufhebung eines Bebauungsplanes handelt, gibt es keine Planungsalternativen.

9.7 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren bei der Umweltprüfung angewandt. Der Bestand und die Umweltauswirkungen wurde durch Ortsbesichtigung und mit Hilfe der Fachplanungen ermittelt und bewertet. Es gab bei der Zusammenstellung der Daten keine Probleme.

9.8 Monitoring

Da keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich festgesetzt wurden, ist auch kein Monitoring erforderlich.

9.9 Zusammenfassung

Die Stadt Bornheim hat zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eine Teilaufhebung des Bebauungsplan Bornheim Nr. 120 beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB erstellt.

Umweltauswirkungen werden im Falle einer Bebauung im Bereich des Bodens und der Natur aufgrund der Versiegelung des Bodens erwartet. Kompensationsmaßnahmen können jedoch auf der Grundlage der dann vorzunehmenden Beurteilung gem. §34 BauGB nicht festgesetzt werden.

Planungsalternativen gibt es nicht.