

# **Bebauungsplan Bo 16**

## **in der Ortschaft Bornheim**

### **Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### **1. Lage des Plangebietes**

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt in der Ortschaft Bornheim zwischen der Mühlenstraße, der Königstraße und der Nordgrenze der Stadtbahnlinie (ehemals Vorgebirgsbahn). Es liegt unmittelbar westlich des Hauptversorgungszentrums entlang der Königstraße, das durch Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung des Vorentwurfes zu entnehmen.

#### **2. Planungsanlass**

Die Langen MassivHaus GmbH & Co. KG beabsichtigt eine ca. 1,8 ha große Teilfläche innerhalb der Dreiecksfläche zwischen Königstraße, Mühlenstraße und Stadtbahnlinie einer baulichen Nutzung zuzuführen. Es sollen überwiegend Einfamilienhäuser als Doppelhäuser errichtet werden. In Teilbereichen ist eine Verdichtung mit Reihenhäusern und/oder Stadthäusern geplant.

Die übrigen, zum Teil bereits bebauten Grundstücke entlang der Mühlenstraße sollen mit in das Plangebiet einbezogen werden. Dadurch kann die Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den ca. 3,3 ha großen Bereich sichergestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Innenstadtbereich mit allen notwendigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie der Nähe des Standortes zu dem Stadtbahnhaltepunkt und der auf der Königstraße verkehrenden Buslinien begrüßenswert. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann die Versiegelung von nutzbaren Freiflächen im Außenbereich reduziert werden.

Durch die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der erforderlichen Fachgutachten zu dem aufzustellenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Bornheim keine Kosten, da diese von dem Investor übernommen werden.

#### **3. Planungsrechtliche Situation**

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Trasse der Stadtbahnlinie ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan sowie der Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim stellen für das Plangebiet überwiegend „Wohnbaufläche“ dar. Die Flächen im östlichen Teil des Plangebietes, parallel zur Mühlenstraße, werden als „Mischbauflächen“ dargestellt. Die unmittelbar nördlich angrenzende Königstraße wird als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße und die südliche angrenzende Stadtbahnlinie als Bahnanlage dargestellt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

#### 4. Städtebauliche Situation

Durch eine 2-3 m hohe Böschung zur Königstraße im Nordwesten des Plangebietes sowie der in Hochlage geführten Stadtbahnlinie im Süden des Plangebietes ist die Zugänglichkeit zum Plangebiet zur Zeit sehr stark eingeschränkt. Die mögliche Erschließung des Gebietes von der Mühlenstraße aus wird zudem durch die von Süd nach Nord, in ca. 50 m Entfernung zur Mühlenstraße, verlaufende Geländemulde erschwert. Aufgrund der sich daraus ergebenden „introvertierten“ Lage haben sich trotz der Innenstadtnähe und der damit verbundenen Präferenz als Wohn- oder Dienstleistungsstandort in diesem Bereich bisher weitgehend keine baulichen Nutzungen entwickelt. Hiervon ausgenommen sind die unmittelbar von der Königstraße aus erschlossenen Grundstücke im Norden des Plangebietes sowie entlang der Mühlenstraße. Ebenso befindet sich im Westen des Plangebietes ein freistehendes Wohngebäude mit baulichen Nebenanlagen. Diese werden überwiegend zu gärtnerischen Zwecken als Schuppen oder temporäre Gewächshäuser genutzt.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als Nutz- und Ziergärten, Obstwiesen oder Ackerflächen genutzt. Teilflächen liegen brach. Neben den mit Obstbäumen bestandenen Wiesen befinden sich einzelne Baumgruppen innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus prägen die dicht bewachsenen Böschungen entlang der Königstraße und der Stadtbahnlinie die nördliche und südliche Grenze des Plangebietes.

Die im Plangebiet bestehende sowie die unmittelbar angrenzende Baustruktur an der Mühlenstraße und Königstraße stellt sich als eine heterogene Straßenrandbebauung mit einer überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung dar. An der Königstraße wird u.a. durch einzelne Gebäude mit drei Vollgeschossen eine größere bauliche Dichte erreicht.

#### 5. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfs für Familien dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solarenergie wird in weiten Teilen des Baugebietes durch die vorwiegende Süd-Südwestausrichtung der Dachflächen der Doppel- und Stadthäuser ermöglicht. In den übrigen Bereichen ist u.a. die Nutzung von Erdwärme denkbar.

#### 6. Städtebauliches Konzept

Im Übergang von der östlich angrenzenden dichteren Bebauung im Innenstadtbereich Bornheims zu den westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebieten und Freiflächen, soll das neu entstehende Wohnquartier eine offene durchgrünte Struktur erhalten.

Wesentliches, den öffentlichen Raum prägendes Element, ist die geplante Anlage von kleinen „Plätzen“, die durch kurze Erschließungsstiche miteinander verbunden werden. Den Auftakt dieser Platzfolge bildet ein Spielplatz im Westen des Plangebietes mit einer Größe von ca. 480 m<sup>2</sup>, der unmittelbar im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung angelegt werden soll. Die Anbindung an die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich in dem Kreuzungsbereich der Königstraße / Hexenweg / ehemaligen Trasse der Straße Hohlenberg. Eine verkehrstechnische Anbindung an die Mühlenstraße ist derzeit nicht vorgesehen. Die innere Erschließung wird über drei weitere Plätze bzw. platzartige Aufweitungen der Verkehrsfläche in das Plangebiet geführt. Die Plätze sind so konzipiert,

dass sie neben den verkehrstechnischen Funktionen auch Aufenthaltsfunktionen für die Bewohner des neuen Wohnquartiers übernehmen sollen und somit zu kleinen mit Bäumen bestandenen Nachbarschaftsplätzen entwickelt werden können. Diese Funktion ist insbesondere dem nordöstlichen Platz zugedacht, der in Form eines „Windmühlenplatzes“ angelegt werden soll und somit auch als Verteiler von Wegebeziehungen dient. Von den Plätzen sollen fußläufige Anbindungen an die Königstraße im Norden und an die Mühlenstraße im Westen angeboten werden. Dadurch kann eine direkte Verbindung zu dem Versorgungsbereich um die Königstraße und an die Stadtbahnhaltestelle über die Straße „Steinchen“ geschaffen werden.

Die bauliche Struktur entwickelt sich analog der Erschließungsstruktur. Im südlichen Bereich wird dabei eine etwas dichtere Einfamilienhausbebauung mit 3-4 Wohneinheiten umfassenden zweigeschossigen Reihenhaushausgruppen vorgesehen. Durch die rechtwinklige Ausrichtung der Baukörper wird der besonderen Situation der südlich in Hochlage geführten Stadtbahnlinie Rechnung getragen. Die übrige Bebauung soll weitgehend in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern, die parallel zu den Erschließungsstraßen angeordnet werden, erfolgen. An drei Punkten ist auch eine städtebauliche Betonung mit der Errichtung von Stadthäusern mit je 3-5 Wohneinheiten (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) denkbar. Insgesamt ist im inneren Bereich des Plangebietes die Errichtung von ca. 55-60 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften betragen überwiegend ca. 270-320 m<sup>2</sup>. Im Mittel wird eine Grundstücksgröße von ca. 300 m<sup>2</sup> erreicht. Die Größe der Reihenhaushausgrundstücke variiert zwischen ca. 200 und 290 m<sup>2</sup> und beträgt im Durchschnitt ca. 240 m<sup>2</sup>.

Die Baustruktur wurde so gewählt, dass der Erhalt der dicht begrüntem Böschung hinunter zur Königstraße sichergestellt werden kann. Ein Eingriff in die Hangkante durch Erschließungsanlagen wird somit vermieden.

Unmittelbar westlich der Mühlenstraße soll, unabhängig von der übrigen Entwicklung des neuen Wohngebietes, die Möglichkeit der Baulückenschließung mit zwei freistehenden Gebäuden geschaffen werden. Eine Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche der Bebauung entlang der Mühlenstraße ist auf Grund der großen Tiefe der Baugrundstücke für eine Wohnbebauung denkbar. Diese Bebauung könnte mit relativ wenig Erschließungsaufwand von dem inneren Erschließungssystem aus erschlossen werden.

### Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Kreuzung Königstraße / Hexenweg / neue Planstraße aus. Sie endet in einem Platz der den Anforderungen als Wendeanlage für Müllfahrzeuge entspricht. So wie die Plätze selber, soll auch die übrige Verkehrsfläche als Anliegerstraße im Mischprinzip mit einer Breite von 6,0 m ausgebaut werden. Untergeordnete Wohnwege sollen mit einer Breite von 4,5 m erstellt werden.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen in den Platzsituationen errichtet werden. Insgesamt ist die Errichtung von mindestens 14 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen. Bei geplanten 55-60 Wohneinheiten ergibt sich ein Schlüssel von ca. 1 Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten. Der bauordnungsrechtliche erforderliche Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob die Verkehrsfläche der Mühlenstraße, dort wo möglich, erweitert werden kann. Dies gilt insbesondere für den Einmündungsbereich zur Königstraße.

Unter Berücksichtigung des in mehreren Teilabschnitten zu entwickelnden Baugebietes rund um den Hexenweg, ist im Anbindungsbereich an die Königstraße die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant. Darüber hinaus ist ein Geh-/ Radweg an der Nordseite der Königstraße geplant. Die Böschung an der Südseite der Königstraße soll als stadtbildprägende Grünzone erhalten bleiben.

### Technische Infrastruktur

Die Schmutzwässer sollen in den bestehenden Hauptsammler, der von Süden über die Straße Hohlenberg zur Königstraße führt, eingeleitet werden. Soweit es aus topografischen Gründen erforderlich ist, ist auch eine Zuführung der Schmutzwässer über eine Kanaltrasse in der nördlich verlaufenden fußläufigen Anbindung an den Hauptsammler in der Königstraße möglich.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Ver- und Entsorgungsträger, der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, abgestimmt.

## **7. Natur- und Landschaft**

Als Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die geplanten Bauflächen und die Flächen für die geplanten Erschließungsanlagen anzusehen. Im weiteren Verfahren soll der ökologische Eingriff unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bewertet werden. Soweit möglich ist eine Kompensation bzw. Minderung des ökologischen Eingriffes innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind u.a. der Erhalt der dicht bewachsenen Böschung zur Königstraße und der Schutz des strukturreichen Freibereiches westlich der Mühlenstraße vorgesehen. Als Minderungsmaßnahmen sind u.a. die Begrünung der geplanten Plätze und des Kinderspielplatzes sowie der geplante Grünstreifen entlang der Trasse der Stadtbahnlinie vorgesehen. Darüber hinaus sollen weitere Pflanzmaßnahmen entlang der inneren Erschließung den Eingriff minimieren.

## **8. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange darzustellen und zu bewerten. Die wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden daher im Folgenden u.a. auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichtes zu dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, Anlage 1 Standortdossiers, dargestellt. Im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des erforderlichen Umweltberichtes eine weitere Detaillierung.

### Schutzgut Mensch

Umweltbelastungen, die in direkter Weise auf den menschlichen Organismus oder die menschliche Psyche wirken, gehen in erster Linie von den Schutzgütern Klima und Luft (Luftschadstoffe/ Geruchsbelastung), Boden (Schadstoffbelastung, Altlasten, Altstandorte) sowie Geräuschemissionen (Lärmbelastung) aus. Auch die übrigen Schutzgüter können alleine oder in Kombination (Wechselwirkung) die menschliche Gesundheit beeinflussen (z. B. Nahrung, Trinkwasser). Insofern ist das Schutzgut Mensch immanenter Bestandteil der übrigen Schutzgüter und wird daher hier - abgesehen vom Faktor Lärm - nicht separat betrachtet.

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm der angrenzenden Straße L 183 sowie dem Lärm der südlich angrenzenden Stadtbahnlinie vorbelastet. Bei den Untersuchungen im Rahmen der Bearbeitung des Lärminderungsplanes wurden für den überwiegenden Teil des Plangebietes Überschreitungen der maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind daher weitergehende Untersuchungen vorgesehen, die als Grundlage für die ggf. erforderliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen dienen sollen.

### Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich derzeit überwiegend als strukturreiche Gärten, Obstwiesen, Staudenbrachen, Flächen mit Baumgruppen oder Ackerflächen dar.

Darüber hinaus prägen die dicht bewachsenen Böschungen entlang der Königstraße und der Stadtbahnlinie die nördliche und südliche Grenze des Plangebietes. Entlang der Mühlenstraße und im nördlichen Teil der Königstraße besteht eine Straßenrandbebauung. Die unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzende Trasse der Stadtbahnlinie ist im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als schützenswertes Biotop „Vorgebirgsbahntrasse zwischen Waldorf und Roisdorf“ (BK-5207-129) verzeichnet. Diese Fläche wird durch die Planung jedoch nicht berührt.

Durch die vorgesehene Bebauung wird es zu einem Verlust von arten- und strukturreichen Lebensräumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung kommen. Durch die geplante offene Baustruktur, den Erhalt von Freiraumstrukturen (z.B. die dicht bewachsene Böschung entlang der Königstraße, Baumgruppen westlich der Mühlenstraße) sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (z.B. entlang der Trasse der Stadtbahnlinie, auf dem geplanten Spielplatz und den Baugrundstücken) werden Lebensraumverluste vermieden oder zumindest reduziert und darüber hinaus eine Beeinträchtigung des angrenzenden Biotops verhindert.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen oder Nachweise streng oder besonders geschützter Tierarten bestehen im Plangebiet nicht.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben derzeit aufgrund der nicht bestehenden öffentlichen Zugänglichkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsfunktion. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes derzeit kaum einsehbar sind und nur eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu rechnen.

#### Schutzgut Boden

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

Im Plangebiet sind überwiegend Kolluvien und Parabraunerden mit besonderer Schutzwürdigkeit aufgrund der Bodenfruchtbarkeit sowie in Teilbereichen Parabraunerden mit hoher Ertragsfähigkeit vorzufinden. Die Böden sind gering bis mäßig anthropogen überprägt (Grünland, Acker, Gärten).

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone. Im Bereich des Plangebietes ist mit einem Grundwasserflurabstand von über 20 m zu rechnen wodurch das Grundwasser gegen Stoffeinträge geschützt ist. Mit relevanten Stoffeinträgen ist aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung darüber hinaus nicht zu rechnen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Ob eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf Grund der Bodenverhältnisse oder eine direkte Einleitung in die zwischen der Planstraße und Mühlenstraße unterirdisch verlaufende Vorflut möglich ist, wird im weiteren Verfahren untersucht. Eine optionale Fläche für die zentrale Regenrückhaltung wurde bereits vorsorglich im östlichen Teil des Plangebietes planerisch berücksichtigt.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Klimafunktion des Plangebietes ist derzeit als Freilandklima am Siedlungsrand zu bezeichnen und wird sich aufgrund der vorgesehenen Neuversiegelung zu einem Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche hin verändern. Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr und Hausbrand ist nicht zu erwarten. Es werden daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die lufthygienischen und die klimatischen Verhältnisse erwartet.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Februar 2009 wurden im Plangebiet in Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde archäologische Untersuchungen durchgeführt, die im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens klären sollten, ob und wie weit sich die bekannten Fundplätze ausdehnen oder ob sich bisher unbekannte Fundplätze erfassen lassen. Im Rahmen dieser Sachstandsermittlung wurde im Westen des Plangebietes ein merowingerzeitliches Reihengräberfeld lokalisiert. Aus den festgestellten Befunden (16 Grabgruben) kann eine Ausdehnung des Gräberfeldes von ca. 70 x 40 m ermittelt werden. Dieses Gräberfeld wurde in der Planung in soweit berücksichtigt, dass in diesem Bereich keine neuen baulichen Anlagen vorgesehen sind. Weitergehende Maßnahmen zur Sicherung der archäologischen Fundstelle werden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde im weiteren Bebauungsplanverfahren getroffen.

Im Plangebiet sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

Aufgestellt durch:

3D Architekten und Stadtplaner, 26.10.2010