

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13 in der Ortschaft Hersel

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 179/121, 403, 404, 407 tlw. und 413 tlw. in der Gemarkung Hersel, Flur 5. Es handelt sich dabei um die teilweise bebaute Fläche zwischen der bestehenden Senioreneinrichtung und dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Rheinstraße 190. Ferner wird ein Teil des im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Aegidius befindlichen Pfarrgartens in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen. Dieser Teil ist durch den Betreiber der Altenwohnanlage angepachtet und wird für dessen Zwecke genutzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird über das eigentliche Vorhabengrundstück hinaus um eine kleine Fläche südlich der Bierbaumstraße erweitert, da hier vier Stellplätze eingerichtet werden sollen. Ebenfalls werden aufgrund der engen Verzahnung zwischen der bestehenden Seniorenwohnanlage und den zusätzlich geplanten Einrichtungen auch große Teile des Gebäudebestandes und der Freiflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Haus auf dem Flurstück Nr. 179/121 (Flur 5), welches abgerissen werden muss, befindet sich im Eigentum der Seniorenhaus GmbH.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Im Zeitraum 2004 bis 2006 wurde auf Antrag der Seniorenhaus GmbH der Cellitinnen der heiligen Maria der vorhabenbezogene Bebauungsplan He 13 aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 29.06.2006 rechtskräftig. Mit ihm wurden die Voraussetzungen geschaffen, an diesem Ort eine Altenpflegeeinrichtung mit 84 Plätzen zu errichten. Von diesen Plätzen wurden 12 Plätze als Ordensklausur für die Ursulinen vorgesehen. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens konnten die Ursulinen im Herbst 2008 ihre neue Bleibe in der 3. Etage des Seniorenhauses beziehen, gleichzeitig wurden die bisherigen Räumlichkeiten im Ursulinenkloster Hersel aufgegeben. Mit dem Bau des Seniorenhauses ging der Ausbau der Bierbaumstraße zu einem auf das Objekt zugeschnittenen Standard einher. Die Grundlagen für den Ausbau wurden ebenfalls durch die Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Vorhaben- und Erschließungsplan - He13 bestimmt.

Die bestehende Anlage genießt seit ihrer Fertigstellung einen großen Zuspruch und ist vollständig ausgelastet. Darüber hinaus wird bei der Heimleitung in starkem Maße für Betreutes Wohnen als Service-Wohnform auf Mietbasis angefragt. Da das bestehende Seniorenhaus aber lediglich über 6 Einzelzimmer- und 1 Doppelzimmer-Appartement verfügt, kann der großen Nachfrage nicht entsprochen werden.

Zur Befriedigung dieser Nachfrage soll am Standort der Seniorenwohnanlage ein zusätzliches Angebot an altersgerechtem Wohnraum geschaffen werden. Diese Wohnform für Senioren dient zur Abrundung des bestehenden Angebotes. Zu diesem Zweck soll durch ein neues Wohngebäude das bestehende Ensemble ergänzt werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan He 13 die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes in der beabsichtigten Form und Umfang nicht zulässt, ist dieser Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

1.3 Grundlage des Verfahrens

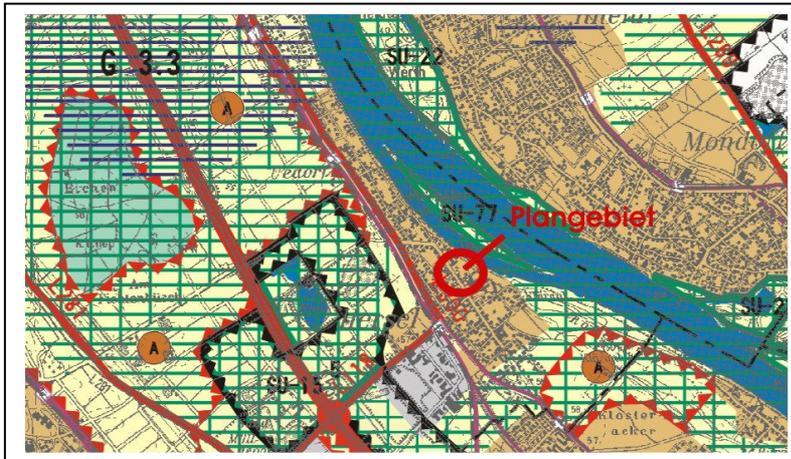
Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplan He 13 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs beider Pläne ist jedoch identisch. Mit einem Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zur fristgerechten Umsetzung des Vorhabens verpflichten. Da das Vorhabengebiet angesichts seiner Lage innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereiches, dem bestehenden Planungsrecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes He 13 und der Unterschreitung des Schwellenwertes gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB der Innenentwicklung zugerechnet werden kann, soll im Rahmen des Aufstellungsverfahrens von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden.

2. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Die für das Planvorhaben vorgesehene Nutzung einer Seniorenwohnanlage korrespondiert insofern mit dem zulässigen Nutzungskatalog des Regionalplanes.



Ausschnitt Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, Ortslage Bornheim - Hersel (Quelle: Bezirksregierung Köln)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan He 13 Gemeinbedarfsfläche und teilweise Wohnbaufläche dar.

Er ist daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 anzupassen. Der Änderungsbereich soll komplett als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Die unmittelbare Nachbarschaft des Standortes ist bereits jetzt fast ausschließlich durch Gemeinbedarfsnutzungen geprägt.

Die Anpassung der Änderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 28.11.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan He 13 setzt für den Bereich der bestehenden Senioreneinrichtung eine Gemeinbedarfsfläche fest. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes He 13 bis zur Rheinstraße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung leitet sich aus der ursprünglichen Absicht ab, diesen Teilbereich wohnungswirtschaftlich zu nutzen. Aufgrund der geänderten Zielsetzung im Hinblick auf eine Ausweitung des Betreuten Wohnens an diesem Standort ergibt sich die Notwendigkeit, den bestehenden Bebauungsplan He 13 für die neue Nutzung zu ändern. Ebenfalls erfordert die bereits fertig gestellte Stellplatzanlage auf der Nordseite der Bierbaumstraße die Änderung des Planungsrechtes.

2.4 Landschaftsplan, FFH-Gebiet

Der Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises, Bornheim, Stand 2. Änderung, November 2005, enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

Das unmittelbar östlich angrenzende Rheinufer ist im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Durch die Planung erfolgt jedoch kein Eingriff in das Rheinufer und insofern keine Beeinträchtigung.

Das FFH-Gebiet DE-4405-301 ‚Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef‘ befindet sich in einem Abstand von weniger als 300 m vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet wurde zum Schutz verschiedener Fischarten sowie zum Schutz des Lebensraumtyps ‚Flüsse mit Schlammhängen mit einjähriger Vegetation‘ ausgewiesen. Der bei Landlebensräumen angeetzte Mindestabstand von 300 m ist im vorliegenden Fall, bei dem es um zu schützende Wanderfischarten geht, nicht relevant.

2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Vorgaben, die sich aus der Lage innerhalb der Wasserschutzzone ergeben, werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

2.6 Denkmalpflege

Im näheren Umfeld des Plangebietes unterliegen die ehemalige Schule (Rheinstraße 190) und der seit 2006 von der Ursulinenschule genutzte Aegidiussaal (ehemalige Kirche, Rheinstraße 188) dem Denkmalschutz. Ferner ist neben dem Aegidiussaal auch der ehemalige Kirchhof mit mehreren älteren Grabkreuzen einschließlich der umschließenden Mauer geschützt. Teile der Mauer sind im Rahmen des Ausbaus der Bierbaumstraße entfernt und durch eine Hecken- / Zaunanlage ersetzt worden.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die umgebende Bebauung wird wesentlich durch den vorhandenen Gebäudekomplex der Senioreneinrichtung sowie durch die im Süden angrenzenden Gebäude der Ursulinenschule geprägt. Im Norden grenzen das Pfarrhaus sowie die Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde St. Aegidius (Kindergarten, Kirche) an. Im Westen an der Einmündung der Bierbaumstraße in die Rheinstraße dominiert das ehemalige Schulgebäude (Rheinstraße 190), welches unter Denkmalschutz steht.

3.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage am Ende der Bierbaumstraße sind Beeinträchtigungen der Wohnruhe der zukünftigen Bewohner der Seniorenwohnanlage durch den motorisierten Individualverkehr nicht zu befürchten. Allenfalls kann der von der Ursulinenschule herrührende Schulhoflärm temporär als störend empfunden werden. Dieser nur in unregelmäßigen Abständen auftretende Lärm ist hinnehmbar.

Von dem Vorhaben unmittelbar ausgehender Lärm ist nicht erkennbar. Die Alteneinrichtung beeinträchtigt aufgrund ihrer speziellen Nutzung nicht das Ruhebedürfnis der Bewohner in der vorhandenen Bebauung entlang der Rheinstraße. Wegen der geringen Bedeutung des Vorhabens im Hinblick auf den Verkehr werden auch keine wesentlichen Lärmemissionen durch den Verkehr erwartet.

In der näheren Umgebung existieren keine emittierenden Betriebe oder Einrichtungen.

3.4 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Bierbaumstraße erschlossen, welche von der Rheinstraße abzweigt. Diese ist im Zuge der Errichtung der Senioreneinrichtung in den heutigen baulichen Zustand versetzt worden. Straßenverkehrsrechtlich ist sie als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet. Die verkehrliche Belastung ist entsprechend der ausschließlichen Erschließungsfunktion zu Gunsten der Senioreneinrichtung gering.

3.5 Infrastrukturelle Versorgung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Zentrums der Ortschaft Hersel ist die infrastrukturelle Versorgung für die Bewohner des Plangebietes sicher gestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des demografischen Wandels in der Bevölkerung nimmt die Bedeutung von Wohnanlagen für ältere Menschen kontinuierlich zu. Nicht nur wegen der immer weiter anwachsenden Lebenserwartung in der Bevölkerung, sondern auch wegen der zunehmenden Aufgabe der tradierten Familiennetze – an die Stelle der Mehrgenerationenhaushalte treten verstärkt Kleinfamilien- und Singlehaushalte – ergibt sich eine bedeutende Nachfrage nach derartigen Wohnformen.

Mit der Entwicklung von Planungsrecht durch den Bebauungsplan He13 in Bornheim - Hersel wurden die Voraussetzungen zur Errichtung einer ersten Anlage dieser Art mit 84 Plätzen in dieser Ortschaft bzw. in den Rheinorten der Stadt Bornheim geschaffen.

Bereits früh wurde erkennbar, dass ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen als Service-Wohnform auf Mietbasis besteht. Diese konnte an diesem Standort in der vorhandenen Gebäudekonfiguration nicht befriedigt werden kann. Da zwischenzeitlich die Seniorenhaus GmbH Eigentümerin weiterer an der Bierbaumstraße gelegenen Flächen geworden ist, bietet sich insofern die Gelegenheit, dieser Nachfrage durch einen Erweiterungsbau im Verbund mit der bestehenden Altenwohnanlage zu begegnen.

Das Vorhaben sieht vor, an die Stelle eines im Eigentum des Vorhabenträgers - der Seniorenhaus GmbH - befindlichen Gebäudes, bei dem sich zwischenzeitlich ein bautechnisch schlechter Zustand eingestellt hat, ein modernes dreigeschossiges Wohngebäude mit aufgesetztem Walmdach zu errichten. Dieses wird unmittelbar an das vorhandene Seniorenhaus straßenbegleitend zur Bierbaumstraße errichtet und durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzuanlage verbunden. Die Architektur des Erweiterungsbaus erfolgt in Anlehnung an den Gebäudebestand der Altenwohnanlage. Sie wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan weiter festgeschrieben.

Auf drei Ebenen (EG, 1. und 2. OG) werden insgesamt 16 - 17 Wohnungen für Betreutes Wohnen geschaffen, die um einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss sowie eine Terrasse im 2. Obergeschoss ergänzt werden. Das vorhandene Treppenhaus der bestehenden Altenwohnanlage wird insgesamt eingehaust und in das Vorhaben integriert.

Mit den geplanten 16 - 17 Einheiten für Betreutes Wohnen wird ein erkennbarer Bedarf dieser Wohnform in den Rheinorten der Stadt Bornheim teilweise befriedigt.

Das bestehende Seniorenhaus soll, ohne dass optisch erkennbare bauliche Veränderungen vorgenommen werden, für die Zukunft gerüstet werden, indem die bestehende Nutzung auch auf das vorhandene Dachgeschoss erweitert wird. Es ist vorgesehen, einen Besprechungsraum bzw. Saal hier einzurichten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes He 13 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauordnungsrechtliche Zulässigkeit dieser Erweiterung, indem die Zahl der Vollgeschosse sowie die GFZ entsprechend angepasst werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der zukünftigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnanlage“ festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entfällt. Ebenfalls mit der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche Altenwohnanlage“ wird ein Teil des Pfarrgartens nördlich der bestehenden Seniorenanlage planungsrechtlich neu bestimmt. Dieser Bereich wird bisher bereits für die Zwecke der Altenwohnanlage in Form eines Gartens mit Aufenthaltsfunktion genutzt, planungsrechtlich wurde er bisher jedoch nicht erfasst.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans He 13 deckt nun den gesamten Geltungsbereich mit der Nutzung „Gemeinbedarfsfläche - Altenwohnanlage“ ab, sämtliche anderen Nutzungen sind unzulässig. Insofern sind textliche Ausschlüsse von Nutzungen, die den Gebietscharakter stören könnten, nicht notwendig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Einbeziehung der bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksflächen ändert sich die zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung heranzuziehende Fläche. Städtebaulich ist die Dichte über das gesamte Vorhabengebiet einschließlich der bereits bestehenden Wohnanlage zu beurteilen. Mit Einbeziehung der von der Altenwohnanlage bereits genutzten Fläche des Pfarrgartens ergibt sich eine gerechnete GRZ = 0,36. Diese geringe städtebauliche Verdichtung wird in der Gesamtbetrachtung noch reduziert, wenn die Gesamtanlage in ihrem Kontext zu den umliegenden Freibereichen im Norden und insbesondere im Osten (Rheinuferböschung) betrachtet wird.

Darüber hinaus werden mit den erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten für die Feuerwehr, Terrassen, Nebenanlagen sowie der Stellplatzanlage zusätzliche Grundstücksteile beansprucht. Insgesamt umfasst die mit allen Gebäuden und Nebenanlagen genutzte Grundstücksfläche einen Wert von etwa 2915 m², so dass insgesamt 61,8 % der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen überdeckt sein werden. Im Bebauungsplan wird deshalb für den Änderungsbereich eine GRZ = 0,4 festgesetzt. Damit kann die Gebäudeerweiterung im Rahmen der durch die BauNVO für Wohngebiete im Regelfall vorgesehene Höchstzulässige GRZ errichtet werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ = 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Weitere geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 fest, dass die Anlage von Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,7 zulässig ist. Diese Erweiterung der zu-

lässigen GRZ ist aus städtebaulichen Gründen angezeigt, um zusätzliche Stellplätze für Besucher und Personal realisieren zu können. Damit wird einer befürchteten Überlastung der Rheinstraße mit Park- und Parksuchverkehr entgegen gewirkt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes He 13 umfasst auch die Möglichkeit, zukünftig die Nutzung des Seniorenhauses auf das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes auszudehnen. Dieses stellt momentan eine ungenutzte Fläche dar. Aufgrund der Größe dieser Fläche in Bezug auf die darunter liegende Ebene ergibt sich insofern ein weiteres Vollgeschoss. Aus diesem Grunde erfolgt für das Bestandsgebäude eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf fünf Geschosse, um eine solche Nutzungserweiterung bauordnungsrechtlich zu ermöglichen. Städtebaulich ergeben sich dadurch keine Veränderungen, da das Erscheinungsbild des Gebäudes keine Umgestaltung erfährt. In die Dachflächen werden nur 6 Dachflächenfenster eingebaut.

Die in der 1. Änderung festgesetzte GFZ = 2,0 entspricht der bisherigen Festsetzung und ermöglicht die Realisierung des erforderlichen Raumprogramms bei einer dreigeschossigen Bauweise für das neu zu errichtende Gebäude, eine Überhöhung des Treppenhauses, welches den Alt- mit dem Neubau verbindet sowie die Nutzung des Dachgeschosses des Altgebäudes.

Insgesamt ergibt sich somit eine Abstufung der Geschossigkeit im Plangebiet von 3 auf 5 Geschosse.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels eines Systems von Baugrenzen festgesetzt, die das geplante neue Vorhaben exakt erfassen und architektonische Spielräume nicht zulassen. Diese enge Umgrenzung korrespondiert mit der Bauabsicht des Vorhabenträgers und lässt die Errichtung des bereits konzipierten Gebäudes zu. Diese enge Festsetzung steht im Einklang mit der Umgrenzung des vorhandenen Baukörpers der Senioreneinrichtung.

Das Nutzungsmaß wird über die detailliert festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für jedes einzelne Gebäude geregelt.

Die Höhen des Bestandsgebäudes bleiben gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert, die festgesetzten Höhen des Neubaus ordnen sich dieser Gebäudehöhe unter.

5.4 Höhenlage von Gebäuden

Zusätzlich zu dem Maß der baulichen Nutzung setzt die Bebauungsplanänderung für das Vorhaben die maximale Zahl der Vollgeschosse fest. Mit drei Vollgeschossen tritt der Erweiterungsbau deutlich gegenüber dem Haupthaus zurück. Der Trakt zwischen Hauptgebäude und Erweiterungsbau, der das Treppenhaus des Haupthauses beinhaltet, wird derart ausgebildet, dass eine Verbindung zu allen Geschossen dieses Haupthauses – auch zu dem vorhandenen Dachgeschoss, was zukünftig als Vollgeschoss festgesetzt ist – hergestellt wird.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die im rückwärtigen Bereich der Altenwohnanlage vorhandenen Stellplätze werden durch die Veränderungen der Zufahrt nicht berührt. Auch die vorhandene Stellplatzanlage an der Bierbaumstraße kann erhalten bleiben. Um dem zukünftig mit der Erweiterung der Wohnanlage zu erwartenden Mehrverkehr gerecht werden zu können, werden auf einem im Eigentum der Seniorenhaus GmbH befindlichen Grundstücksstreifen auf der Südseite der Bierbaumstraße weitere Stellplätze planungsrechtlich festgesetzt. Diese für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen und ihre Zufahrten werden entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird des Weiteren festgeschrieben, dass insgesamt 28 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen sind.

Diese verfügbaren vorhandenen sowie zusätzlichen Stellplatzflächen bzw. Stellplätze werden den Ansprüchen des Vorhabens in seiner Gesamtheit gerecht. Es kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass die Bewohner des Seniorenhauses in der Regel nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen. Somit ist das Stellplatzangebot auf den Mitarbeiter- und Besucherverkehr ausgerichtet.

Weitere Flächen für Nebenanlagen oder Garagen sieht das Vorhaben nicht vor.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Vorhabengebiet ist durch die Bierbaumstraße bereits öffentlich erschlossen. Im Zuge der Baumaßnahme der Altenwohnanlage wurde die Straße im Jahre 2008 erweitert und an die Anforderungen der Nutzung angepasst. Planungsrechtlich ist sie als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Da das Grundstück mit dem Haus Nr. 1 mittlerweile im Eigentum des Vorhabenträger ist, wird die Straße in diesem Bereich um mindestens einen Meter verbreitert, sodass hier eine Breite von 6 m bis 8 m erreicht wird. Die Verbreiterung wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine von der Bierbaumstraße abzweigende Zufahrt, die bis in die rückwärtigen Grundstücksbereiche an der Nordseite des bestehenden Gebäudes reicht. Hier befinden sich die Anlieferungszone sowie insgesamt 16 Stellplätze. Im Zuge der Neubaumaßnahme wird diese Zufahrt in westlicher Richtung verlegt und bindet zukünftig unmittelbar an der nördlich der Bierbaumstraße vorhandenen Stellplatzanlage an.

5.7 Grünflächen

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf bezieht sich auf das vollständige Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Gemeinbedarfsfläche beinhaltet auch die Frei- und Grünflächen, die im vorliegenden Fall individuell für die Belange der Seniorenhausbewohner gestaltet werden. Eine Festsetzung von Grünflächen ist nicht erforderlich.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur landschaftspflegerischen Einbindung des Vorhabens werden Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt, welche die vorhandenen Grünstrukturen entsprechend der Bepflanzungsvorschriften gemäß Bebauungsplan He 13 berücksichtigen und ergänzen. Diese ergänzenden Pflanzmaßnahmen werden weiter im Durchführungsvertrag geregelt. Auf der Freifläche zwischen der vorhandenen Stellplatzanlage im Westen des Geltungsbereichs und dem geplanten Erweiterungsbau sind neben der geplanten Zufahrt vier Säulen-Hainbuchen als Hochstämme zu pflanzen. Diese Maßnahme dient einerseits der Teilbeschattung dieser Anlage, andererseits erfolgt hierdurch eine optische Trennung der Funktionen Wohnen und Parken.

5.9 Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist kein Ausgleich eventueller Eingriffe erforderlich.

5.10 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine wesentlichen Immissionen ein. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung von Schutzmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

5.11 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, erübrigt sich die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften. Über den zwischen Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag wird im Detail die Gestaltung des Gebäudes geregelt.

5.12 Sonstige Festsetzungen

Bei der Errichtung zeitgemäßer und attraktiver Wohnformen für ältere Menschen ist es wichtig, ihnen die Möglichkeit der Interaktion mit der Außenwelt außerhalb ihrer Wohnungen zu geben. Dies ist durch Erker möglich, die die Konversation untereinander und die Beobachtung des Geschehens auf der Straße und dem näheren Umfeld der Wohnung erlauben. Erker können, anders als Balkone, auch bei schlechtem Wetter genutzt werden und tragen zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass für das Vorhaben über den eigentlichen Baukörper hinaus für alle Geschosse zusätzlich Erker bis zur Tiefe von 1,0 m zulässig sind. Eine textliche Festsetzung legt den Anteil der Erkerfläche bezogen auf die Außenwand fest.

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Leitungstrassen innerhalb der Bierbaumstraße. Die Schaffung zusätzlicher Einrichtungen ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes He 13 im Jahre 2006 festgestellt, dass aufgrund der starken baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks entgegen der Forderung des § 51 a Landeswassergesetz eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht angezeigt ist. Zudem wurden aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Urfeld, Schutzzone III B Beschränkungen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser erforderlich. Demzufolge waren die befestigten Flächen wasserundurchlässig zu gestalten.

Aus diesem Grunde war es vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser entsprechend § 51 a Landeswassergesetz ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der unmittelbaren Rheinlage und der bereits vorhandenen Rohrleitung zum Rhein war diese Lösung kurzfristig umsetzbar. Auch im Rahmen der Erweiterung der Altenwohnanlage gelten diese Grundsätze unverändert, sofern andere Gründe dem nicht entgegen stehen, so dass auch weiterhin das Regenwasser in die Vorflut Rhein abgeführt wird. Eine diesbezügliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens eingeholt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die in der Bierbaumstraße vorhandene Kanalisation eingespeist.

7. Umweltprüfung

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, gilt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist insofern die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einhergehend die Erarbeitung eines Umweltberichtes formell nicht erforderlich. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenstellung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lehnen sich an die vorhandene Bebauung der Seniorenwohnanlage an, treten jedoch hinter die Dimensionen des Gebäudebestandes zurück. Auch im Verhältnis zu den Gebäuden der südlich angrenzenden Ursulinenschule

erfolgt eine deutliche Abstufung. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen sind somit Beeinträchtigungen zwischen Alt- und Neubebauung nicht zu befürchten.

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude sowie die den Gebäuden unmittelbar zugeordneten Freibereiche bedingen eine gute Belichtung und Belüftung der Wohngebäude sowie die Möglichkeit zum Ausgleich der kleinklimatischen Veränderungen in Folge der Bebauung.

Da der Standort für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage bereits vor der Bebauungsplanänderung als private Grünfläche / Hausgarten genutzt wurde, war eine Bedeutung als Erholungspotential für die Allgemeinheit nicht gegeben.

Da das Plangebiet bereits inmitten eines seit langem durch Wohnbebauung, Schule, kirchlichen und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägten Gebietes liegt, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Eine gesonderte Festsetzung von Lärmschutz-Maßnahmen ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Zudem bewirken die im Neubaubereich vorgeschriebenen Bauausführungen eine Minderung des Lärmpegels im Inneren der geplanten Gebäude und gewährleisten damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine unzulässige Beeinträchtigung durch Lärm ist insofern nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer nur mäßig befahrenen Erschließungsstraße, welche als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet ist, sind keine nennenswerten Steigerungen der Verkehrslärme durch die Neubauvorhaben zu erwarten.

Schutzgut Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Für das Erholungs- und Erlebnispotential einer Landschaft ist zusätzlich die Zugänglichkeit für Erholungssuchende von Bedeutung. Durch die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Bebauung wird ein zum größten Teil bereits bebauter Siedlungsbereich um einen Baukörper erweitert. Dieses Gebäude ist zu der vorhandenen Bierbaumstraße hin orientiert und ergänzt eine bereits vorhandene Straßenrandbebauung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die bauliche Ergänzung nicht erkennbar.

Da der Erweiterungsbau in seiner Höhenentwicklung unterhalb des Gebäudebestandes von Haupthaus und benachbarten Schulgebäuden bleibt, ist auch eine Fernwirkung nicht zu befürchten.

Die aufgrund der Bebauungsplanänderung möglich werdende Bebauung greift in einem Umfang von etwa 400 m² in die bestehende Grundstücksfläche ein. Diese war zuvor jedoch bereits mit einem - wenn auch kleineren Wohnhaus - bebaut. Die Freiflächen um dieses Wohnhaus wurden teilweise als Haus- und Ziergarten mit geringer Wertigkeit genutzt, teilweise lag die Fläche brach. Rasenflächen, aufgegebene Pflanzbeete sowie Relikte / Fundamente eines ehemaligen und zwischenzeitlich beseitigten Nebengebäudes bestimmen das optische Erscheinungsbild.

Aufgrund der dauerhaften Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken bzw. als Hausgarten hat sich in der zurückliegenden Zeit keine nennenswerte Fauna am Standort etabliert. Daraus ergibt sich eine geringe faunistische Wertigkeit des Plangebiets. Die Existenz eventuell gefährdeter Arten kann aufgrund der intensiven Nutzung ausgeschlossen werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist insofern nicht erkennbar.

Das FFH-Gebiet DE-4405-301 ‚Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef‘ befindet sich in einem Abstand von weniger als 300 m vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet wurde zum Schutz verschiedener Fischarten sowie zum Schutz des Lebensraumtyps ‚Flüsse mit Schlammböden mit einjähriger Vegetation‘ ausgewiesen. Der bei Landlebensräumen angeetzte Mindestabstand von 300 m ist im vorliegenden Fall, bei dem es um zu schützende Wanderfischarten geht, nicht relevant.

Schutzgut Boden

Die für das Bauvorhaben vorgesehene Fläche besteht weitestgehend aus gewachsenem Boden, der durch die zuvor bestehende Bebauung überbaut war. Die Altbebauung umfasste etwa 90 m² Grundfläche. Durch die im Zusammenhang mit der zusätzlichen Bauflächenausweisung zu erwartende Versiegelung ist grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion zu erwarten, da dadurch Einfluss auf den Naturhaushalt mit all seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit genommen wird. Angesichts des geringen Umfangs der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es zu keinen spürbar nachteiligen Effekten durch die Neubebauung kommen wird.

Schutzgut Wasser

Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert ungeachtet der klimatischen Auswirkungen die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Zur Vermeidung dieser Auswirkungen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das an die Abwasserkanalisation angeschlossene Grundstück war bereits vor dem 01.01.1996 bebaut; eine Verpflichtung zur Regenwasserversickerung besteht hier insofern nicht. Entsprechend ist die Ableitung des Oberflächenwassers über die städtische Kanalisation vorgesehen. Individuelle Lösungen zur Wiedernutzbarmachung von Niederschlagswasser – z.B. Speicherung in Zisternen und Rückführung als Brauchwasser für Waschmaschinen, Toilettenspülung usw. – bleibt dem Vorhabenträger vorbehalten.

Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Der Abstand zum Rhein ist ausreichend groß, um eine Beeinträchtigung auszuschließen zu können.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch die bereits bestehende Bebauung im Umfeld für den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nur von untergeordneter Bedeutung. Das Grundstück war bisher bereits bebaut, der Umfang der Bebauung wird lediglich vergrößert. Die stadtklimatischen Bedingungen werden dadurch jedoch nicht nachteilig beeinflusst.

Von der geplanten Bebauung im Plangebiet selber gehen keine in klimatischer Sicht nachteiligen Wirkungen auf die benachbarten Gebiete aus.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im näheren Umfeld des Plangebietes unterliegen die ehemalige Schule (Rheinstraße 190) und der jetzt von der Ursulinenschule genutzte ehemalige Pfarrsaal (St. Aegidius-Kirche, Rheinstraße 188) dem Denkmalschutz. Ferner ist neben dem Kirchengebäude auch der ehemalige Kirchhof mit mehreren älteren Grabkreuzen einschließlich der umschließenden Mauer geschützt. Teile der Mauer sind im Rahmen des Ausbaus der Bierbaumstraße entfernt und durch eine Hecken- / Zaunanlage ersetzt worden. Mit der Errichtung eines Erweiterungsgebäudes zu der bestehenden Altenwohnanlage werden die Freiräume zu den geschützten Objekten reduziert. Da auf dem Grundstücksteil, auf dem das Erweiterungsgebäude errichtet werden soll, bisher ein - wenn auch kleineres - Wohngebäude existierte, sind die Veränderungen im baulichen Gesamtgefüge nicht erheblich. Eine direkte Beeinträchtigung der geschützten Objekte ist nicht erkennbar, es werden auch keine ehemals vorhandenen

Sichtbeziehungen unterbunden, durch die die Wahrnehmung der betreffenden Objekte gemindert werden könnte. Unmittelbare Eingriffe oder Veränderungen an den denkmalgeschützten Einrichtungen erfolgen nicht.

Erneuerbare Energien

Die Festsetzung einer bestimmten Energieversorgungsart kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Eine freiwillige Nutzung regenerativer Energieformen bleibt den möglichen Bauherren unbenommen.

8. Zusammenfassung des Inhalts des Durchführungsvertrags

- Realisierungsverpflichtung mit Umsetzungsfristen
- Vertragsgegenstand:
 - Die Erweiterung der bestehenden Altenpflegeeinrichtung um einen dreigeschossigen Anbau für betreutes Wohnen mit insgesamt 16 - 17 Wohnungen mit 8 privaten oberirdischen Kfz-Stellplätzen, davon 4 Stellplätze entlang der Bierbaumstraße gegenüber dem neuen Anbau. Insgesamt sind 28 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen.
 - Ausbau des Dachgeschosses des Bestandgebäudes mit Einbau von 6 Dachflächenfenstern.
 - die Herstellung der Pflanzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes He 13 sowie des Grün-Gestaltungsplans
- Regelungen zur Durchführung der Erschließung einschließlich der Versorgungsanlagen mit Kostenübernahme
- Sicherung der Verpflichtungen durch eine Bürgschaft