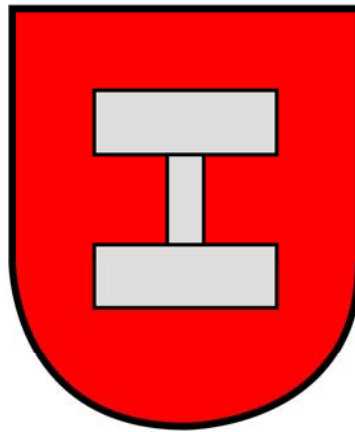


Ortsgemeinde Bornheim



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE/MÖRLHEIMER STRASSE“

- BEGRÜNDUNG -

Projekt056/ Stand: März 2011

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Ortsgemeinde Bornheim. Es ist charakterisiert durch die traditionelle Haus-Hofbebauung mit einseitiger Grenzbebauung.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Gebäude neu errichtet werden. Dazu wurden verschiedene Varianten erstellt. Eine architektonisch wie städtebaulich verträgliche Lösung weicht allerdings von den bisherigen Planinhalten des Bebauungsplanes „Hauptstraße / Mörlheimer Straße“ ab.

Da die Lösung der Gemeinde als Plangeber plausibel und verträglich erscheint, wurde der Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des Bebauungsplanes zum Anlass genommen, eine Teiländerung des Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 168 zu betreiben.

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Änderungen bezüglich der Art der Nutzung sind nicht vorgesehen. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Verfahren läuft nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Änderungen sind geringfügig und auf ein Baugrundstück beschränkt.

Ebenso wird keine UVP-Pflicht begründet, noch sind FFH oder Vogelschutzgebiete betroffen.

2 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Die vorgenommenen Änderungen betreffen nur die Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 168 ist nun vorgesehen die südlich an das Baufenster vorgesehene Fläche für Nebenanlagen um 2,5 m sowohl in der Länge wie auch in der Breite zu vergrößern. Das anschließende Baufenster für das querstehende Scheunengebäude (rückwärtige Bebauung) wird um diese 2,5 m in südliche Richtung verschoben.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderungen sind geringfügig.

Betroffen ist insbesondere das westlich angrenzende Grundstück Hauptstraße 20.

Im Rahmen des Verfahrens wurden seitens des Eigentümers des Anwesens vorgetragen, dass sich durch die oben beschriebenen Änderungen die Lichteinfallverhältnisse und der Schattenwurf für sein Anwesen gravierend verschlechtern würden. Dabei wären sowohl die Hofflächen auf der Nord- und Südseite sowie die Fensterflächen betroffen. Auch sei das Gebot der Rück-

sichtnahme verletzt, da die Hauswand auf dem Nachbargrundstück eine Länge von 18 m überschreitet.

Diesen Argumenten konnte im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der noch durch die traditionelle Haus-Hofbauweise mit einseitiger Grenzbebauung und rückwärtigem Scheunengebäude gekennzeichnet ist. Der Erhalt dieser Haus-Hofbauweise soll durch den Bebauungsplan auch dauerhaft gewährleistet werden. Dabei wurde auch in der Umgebung regelmäßig die Länge von 18 m als Grenzbebauung überschritten. Diese Option besteht in besonderem Maße auch für das Grundstück Hauptstraße 20.

Eine relevante Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse ist mit der Planänderung nicht verbunden. Durch die Verschiebung des südlichen Baufensters tritt das Baufenster immer noch um einen Meter hinter das Baufenster auf dem Flur-St. 169 zurück. Aufgrund der in Ost-West-Richtung verlaufenden Firstrichtung sind durch diese Planänderung keine relevanten Änderungen der Belichtungssituation feststellbar. Dies betrifft sowohl die südlich des Gebäudes möglichen Hofflächen wie auch die südliche Fensterfront des möglichen Gebäudes. Auch das bereits vorhandene rückwärtige Gebäude auf dem Flurstück 169 würde bei Ausnutzung des Baufensters auf dem Grundstück Nr. 168 nur geringfügig in den Morgenstunden zusätzlich verschattet.

Ebenso wird die Belichtung des Innenhofes des Grundstücks Nr. 169 durch die Planänderung nicht relevant verändert, da auch bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan eine einseitige Grenzbebauung möglich war.

Aus den aufgeführten Gründen wurden im Verlauf des Änderungsverfahrens die vorgetragenen Bedenken zurückgewiesen.

Ökologische Aspekte werden durch die Planänderung nicht berührt.