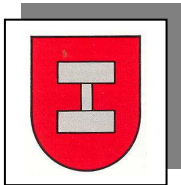




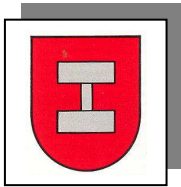
**Bebauungsplan
„Steinsteggewanne“
3. Änderung nach § 13a BauGB**

TEIL 3

Begründung zur 3. Änderung



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ANLASS DER PLANUNGSÄNDERUNG	1
2.0 UMFANG DER PLANUNGSÄNDERUNG	1
3.0 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN / ÄNDERERUNGSPLAN	3
4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG	5
4.1 Erweiterung des Baugebietes im Süden	5
4.2 Grünbereich westlich des Spielplatzes	5
4.3 Retentionsfläche am Hofgraben	5
4.4 Erweiterung des Baugebietes nach Westen	5
4.5 Erschließungsanlagen	6
4.6 Bauweise an der Mörlheimer Straße	6
4.7 Dachfarbe und Einfriedungen	6
5.0 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB	7
6.0 WEITERE VERFAHRENSCHRITTE	7
7.0 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	7
8.0 STÄDTEBAULICHE KOSTEN	7
9.0 PLANSTATISTIK	8



BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER PLANUNGSÄNDERUNG

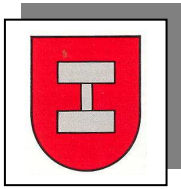
Der Bebauungsplan Steinsteeggewanne 1. Fassung wurde am 14.06.2006 rechtskräftig. Im Zuge der jetzt anstehenden Planrealisierung des 2. Bauabschnitts hat sich herausgestellt, dass sich aufgrund verschiedener Festsetzungen Probleme in der Umsetzung von Bauvorhaben ergeben. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Änderungen ist die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13a erforderlich. Der Gemeinderat von Bornheim hat deshalb die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2.0 UMFANG DER PLANUNGSÄNDERUNG

Die 3. Änderung umfasst den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Bereich des westlichen Plangebietes (westlich des Spielplatzes), sowie die Festsetzungen Nr. 2.2 Dachfarbe, Nr. 2.4 Dachgestaltung bei geneigten Dächern und Nr. 2.5 Außenanlagen der örtlichen Bauvorschriften.

Folgende Änderungen werden in diesem Abschnitt durchgeführt:

- 2.1 Die HAUPTerschließungsstraße wird bogenförmig mit geringen Ausrundungen um bis zu 5 m im mittleren Teil des 2. Bauabschnitts nach Süden verschoben. Die Zufahrtbereiche in dem 2. Abschnitt von Osten und Westen bleiben unverändert erhalten.
- Entsprechend wurde der Geltungsbereich um ca. 5 m nach Süden angepasst. Damit verläuft der südliche Geltungsbereich in etwa parallel zum nördlichen Geltungsbereich.
- 2.2 Ein Teil der Grünfläche westlich des Spielplatzes (ca. 300 m²) wird aufgehoben und der Baugrundstücksfläche zugeschlagen.
- 2.3 Die Grün- und Retentionsfläche im Nord-Westen, parallel zum Gehweg, wird auf einen Grünstreifen reduziert, da diese Rückhaltung hier nicht benötigt wird. Die westlich der Mörlheimer Straße gelegenen Grundstücke werden das Oberflächenwasser in den vorhandenen Gräben auf der Ostseite der Straße entwässern. Hierfür werden Querungen in die Straße eingebaut. Das für dieses Gelände erforderliche Retentionsvolumen wird im Anschluss an die große Retentionsfläche am Hofgraben östlich der Mörlheimer Straße bereitgestellt.



- 2.4 Die Baufläche des westlichen Baugebietes (westlich Dammheimer Weg) wird nach Süden und nach Westen um ca. 1.200 m² vergrößert.
- 2.5 Es erfolgte eine Änderung der inneren Erschließung mit Anlage von Wendekreisen für Müllfahrzeuge und Pkw und Anpassung der überbaubaren Flächen an diese neue Erschließungssituation. Die bisherige Planung sah keine Wendemöglichkeit auf öffentlichen Flächen vor.
- 2.6 Änderung der Nutzungsschablonen
Änderung der Baugebietszuweisung von Nutzungsschablone **C** auf Nutzungsschablone **B** östlich der Mörzheimer Straße mit der Maßgabe, dass in diesem Bereich auch Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,5 m zulässig sind.

Insgesamt erfolgte eine stärkere bauliche Verdichtung und damit eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden.

Umgekehrt wird auf der Westseite der Mörzheimer Straße verfahren. Hier sind künftig nur noch die reduzierten Wandhöhen (Baugebiet **C**) zulässig.

2.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in den Ziffern 2.4 (Dachgestaltung bei geneigten Dächern) und 2.5 (Außenanlagen) ergänzt. Die Ziffer 2.2 Dachfarbe entfällt.

Ziffer 2.2 Dachfarbe

Diese Festsetzung entfällt, um mehr Möglichkeiten der Farbauswahl für die Dacheindeckung zu haben.

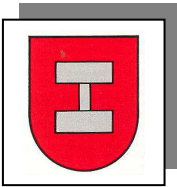
Ziffer 2.1 Dachgestaltung bei geneigten Dächern (neu 2.3)

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt: „Die in Ziffer 2.1 angegebenen Dachneigungen für Hauptgebäude gelten nicht für Dachaufbauten. Die Dachneigungen für Dachaufbauten sind frei wählbar.“ Die bisherige Festsetzung war bezüglich der Dachneigungen für Dachaufbauten nicht eindeutig definiert.

Ziffer 2.5 Außenanlagen (neu 2.4)

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt:

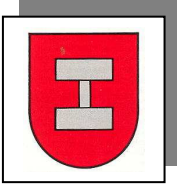
Bei Baugrundstücken, die im rückwärtigen Bereich an die offene Feldflur angrenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1.80 m zulässig (Fußpunkt ist das Urgelände).



3.0 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN/ ÄNDERERUNGSPLAN

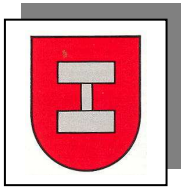
Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen B-Plan „Steinsteggewanne“ 2. Änderung





Neuer Bebauungsplan (3. Änderung) mit Angabe der Änderungsbereiche





4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

4.1 Erweiterung des Baugebietes im Süden

Es erfolgt eine Änderung der Abgrenzung des 2. Bauabschnitts nach Süden und eine Änderung des Verlaufs der Haupterschließung.

Zweck dieser Maßnahme ist die Schaffung von ausreichend breiten Bauplätzen für eine offene Bauweise (freistehende Einfamilienhäuser) nördlich der Erschließungsstraße. Ursprünglich waren hier auch Doppelhäuser in stärker verdichteter Bauweise vorgesehen. Die Bauweise wird aber derzeit nicht mehr nachgefragt. Somit ist diese Anpassung zwingend erforderlich.

Nebenbei kann die Haupterschließungsstraße etwas geschwungener angelegt werden. Damit wird dieser Straße die bisherige lineare Prägung genommen.

Das Plangebiet wird hierdurch um ca. 625 m vergrößert (zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen).

4.2 Grünbereich westlich des Spielplatzes

Die Grünfläche westlich des Spielplatzes wurde um ca. 300 m² reduziert. Geplant war hier ursprünglich einer Erweiterung des Spielplatzes in den 2. Bauabschnitt hinein.

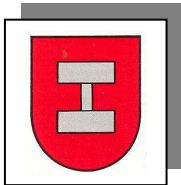
Diese Planabsicht ist nach Bau des Spielplatzes fallen gelassen worden, da der Spielplatz in seiner heutigen Größe für das gesamte Baugebiet ausreichend ist.

4.3 Retentionsfläche am Hofgraben

Die Retentionsfläche südlich des Hofgrabens und westlich der Mörlheimer Straße wird auf einen Grünstreifen reduziert. Damit ergeben sich verbesserte Grundstückszuschnitte und eine bessere Ausnutzung von Grund und Boden. Als Ableitung des Oberflächenwassers dient der Straßengraben an der östlichen Seite der Mörlheimer Straße. Damit ergeben sich keine zusätzlichen Entwässerungseinrichtungen auf der Westseite der Straße. Das notwendige Retentionsvolumen wird auf der Ostseite in Erweiterung der Retentionsfläche am Hofgraben bereitgestellt.

4.4 Erweiterung des Baugebietes nach Westen

Die Bauzeile westlich des Dammheimer Weges konnte vergrößert werden. Damit ergibt sich eine bessere Erschließung der angrenzenden Mörlheimer Straße. Hierbei wurden die baulichen Vorgaben des nördlich angrenzenden Ortsgebietes „Krautgarten“ entsprechend aufgenommen.



4.5 Erschließungsanlagen

Der innere Bereich konnte neu aufgeteilt und stärker verdichtet werden (insgesamt und kleinere Grundstücke). Anstelle von bisher 8 Bauzeilen können nunmehr 9 Bauzeilen realisiert werden, ohne dass der Erschließungsaufwand sich erhöht hat. Allerdings erhielten die Stichstraßen Wendemöglichkeiten für Pkw und Müllfahrzeuge. Damit entfällt das gefährvolle Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge. Die überbaubaren Flächen wurden den geänderten Verhältnissen angepasst. Hierbei wurden jedoch die bisherigen Bautiefen weitgehend beibehalten.

Die westliche Bauzeilen wird mit 2 Grundstücken von der Mörlheimer Straße erschlossen. Hierzu ist es nötig, den Entwässerungsgraben der Straße an einer Stelle zu überqueren. Dies erscheint aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen möglich, da dieser Graben in der Regel über einen größeren Zeitraum des Jahres nicht wasserführend ist.

4.6 Bauweise an der Mörlheimer Straße

Bisher war auf der östlichen Seite der Mörlheimer Straße eine eingeschossige Bebauung vorgesehen worden und auf der westlichen Seite noch eine zweigeschossige Bauweise geplant.

Diese Situation sollte gedreht werden. Dies wird damit begründet, dass nach Westen ein endgültiger Ortsrand entstehen soll, der durch eine weitgehend eingeschossige Bebauung gestalterisch vorbereitet werden kann. Dagegen kann die Ostseite der Mörlheimer Straße der Bebauung im Innenbereich des Plangebietes angepasst und damit mit erhöhter Wandhöhe bebaut werden.

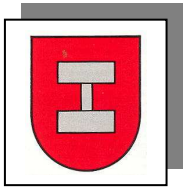
Fazit:

Mit den Änderungspunkten ergibt sich insgesamt eine bessere Ausnutzung der künftigen Erschließungsanlagen und damit auch eine bessere Nutzung von Grund und Boden bei insgesamt nur relativ geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen (ca. 1.825 m²).

4.7 Dachfarbe und Einfriedungen

Die Festlegung von Dachfarben wird aufgehoben. Dies erfolgt aus verschiedenen Gründen:

- zunächst ist festzuhalten, dass das Baugebiet weit außerhalb des eigentlichen Ortskerns liegt. Damit ergeben sich nicht mehr die erforderlichen gestalterischen Abhängigkeiten vom historischen Ortskern.
- Die Wirkung von einheitlich gestalteten Dächern im Farbspektrum rot in Verbindung mit der umgebenden Landschaft kann im speziellen Fall der Lage des Gebietes „Steinsteggewanne“ ebenfalls nicht wesentlich zum Ausdruck kommen, da dieser Bereich bereits durch das Gewerbegebiet von Bornheim eine andere (vielfältigere) Überprägung erhalten hat.
- Der Zunahme von Dachaufbauten im Zuge des Einsatzes von alternativen Energiegewinnungsanlagen verträgt sich häufig nicht mit den Farbvorgaben eines tradierten Farbspektrums. Auch aus diesem Grund sollte eine Befreiung von den Farbvorschriften erfolgen.



Die im rückwärtigen Bereich (Gartenteil) der Grundstücke zulässige max. Höhe von 2,0 m (nach LBauO) hat in verschiedenen Fällen (bei Grundstücken die an die offene Feldflur grenzen) zu Problemen geführt, insbesondere wenn als Bezug dieser Höhe die Erschließungsstraße angenommen wird und das rückwärtige Urgelände nochmals deutlich tiefer liegt. Dann können sich z.B. zu den öffentlichen Wegen Einfriedungen von bis zu 2,5 m Höhe ergeben, was so nicht im öffentlichen Interesse liegt.

Aus diesem Grund wird für Grundstücke die im rückwärtigen Bereich an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen die Höhe der Einfriedungen ohne Stützmauern auf max. 1.80 m begrenzt.

5.0 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Am 1.1.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Das BauGB wurde u. a. um den § 13a ergänzt. Dieser regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² umfasst.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt ca. 9.000m² und damit weniger als 20.000 m².

Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren entfallen u. a. der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe.

6.0 WEITERE VERFAHRENSCHRITTE

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

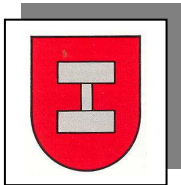
Für die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

7.0 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG AUF DIE UMWELT

Durch die geplante Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

8.0 STÄDTEBAULICHE KOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.



9.0 PLANSTATISTIK (ca.-Werte)

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches: 33.969,10 qm = 3,40 ha = 100%

davon:

1a. Verkehrsflächen:	5.566,38 qm =	0,56 ha	16,5%
1b. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	1.571,24 qm =	0,15 ha	4,7 %
2. Öffentliche Grünflächen:	5.124,04 qm =	0,51 ha	15,0%
3. Bauflächen:	21.707,44 qm =	2,17 ha	63,8%