

Bebauungsplan Bo 16

in der Ortschaft Bornheim

Niederschrift

über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde mit einer Auslegung der Planung und einer Einwohnerversammlung durchgeführt:

Zeitraum der Auslegung: von Montag 14.02.2011 bis Montag 14.03.2011
Einwohnerversammlung: am Mittwoch 23.02.2011 von 19.00 bis ca. 20.00 Uhr
Ort: Aula der Europaschule, Goethestraße 1

Anwesend waren: Herr Schier (Erster Beigeordneter der Stadt Bornheim)
Herr Erll (Fachbereichsleiter Geschäftsbereich Stadtplanung)
Frau Michel (Geschäftsbereich Stadtplanung)
Herr Winterberg (3D Architekten und Stadtplaner)
ca. 40 Bürger

Um ca. 19.00 Uhr eröffnete Herr Schier die Veranstaltung und erläuterte den Ablauf des Abends. Herr Schier stellte den derzeitigen Stand des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Bo 16 sowie den generellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens dar und verwies auf die Möglichkeiten der Verfahrensbeteiligung. Anschließend erläuterte Herr Winterberg die allgemeinen Ziele der Planung für den Bereich zwischen Königstraße, Mühlenstraße und der Stadtbahnlinie.

Zu folgenden Themen wurden Fragen und Anregungen vorgebracht:

1. Verfahren

Die Bürger erkundigen sich, welchen Einfluss Sie auf die Planung geltend machen können.

Die Verwaltung erläuterte nochmals die Möglichkeiten der Verfahrensbeteiligung (mündliche Beiträge während der Einwohnerversammlung und schriftliche oder zur Niederschrift formulierte Beiträge während der Auslegung).

Es wurde nach dem Zeitablauf des Verfahrens gefragt.

Die Verwaltung erläuterte den bisherigen Verfahrensablauf und wies darauf hin, dass man sich derzeit im ersten Teil des Bauleitplanverfahrens befindet und als nächster Schritt die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgt. Diese soll voraussichtlich im Sommer erfolgen.

Die Bürger fragen an, wann mit dem Baubeginn zu rechnen sei und wie lange die Bautätigkeiten dauern.

Die Bauarbeiten beginnen nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens mit der Errichtung der Erschließung. Die Bautätigkeiten (Hochbau) werden sich auf Grund der Größe des Plangebietes über mehrere Jahre erstrecken.

2. Erschließung

Die Bürger fragen an, ob Sie als Anlieger an den Kosten der Erschließung, insbesondere der geplanten fußläufigen Anbindungen an die Königstraße und Mühlenstraße, beteiligt werden.

Die Verwaltung erläutert, dass mit dem Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen wird, in dem Regelungen zur Kostenübernahme getroffen werden. Es

wird davon ausgegangen, dass ausschließlich der Investor die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen übernimmt. Eine Beteiligung der Anwohner an den Kosten ist nicht vorgesehen.

Die Bürger regen an, die Planung der Erschließungsflächen, die an Fremdgrundstücke anschließen, mit den betroffenen Anliegern abzustimmen.

Es wurde zugesagt, dass im Rahmen der Erschließungsplanung eine Abstimmung mit den betroffenen Anliegern erfolgt.

Die fußläufige Anbindung im südlichen Teil des Plangebietes zur Mühlenstraße wird von den betroffenen Anliegern kritisch gesehen. Insbesondere wird die Gefahr der Verschmutzung durch Müll und zusätzlicher Lärmbelastung der angrenzenden Hausgärten gesehen. Daher wird die Prüfung einer alternativen Wegeführung gefordert.

Es wurde zugesagt, dass im weiteren Verfahren untersucht wird, ob eine alternative Wegeführung möglich ist. Auf die städtebaulich sinnvolle Anbindung des Plangebietes an die Mühlenstraße und im weiteren Verlauf zu dem Haltepunkt der Stadtbahn soll aber festgehalten werden

Die Anlieger des kurzen Erschließungsstiches parallel zum Bahndamm kritisieren die teilweise Inanspruchnahme Ihrer Gartengrundstücke für die Erschließung.

Im weiteren Verfahren wird untersucht ob die Erschließung verlegt oder angepasst werden kann.

Die Bürger erkundigen sich, wie der geplante Ausbau der Mühlenstraße aussehen könnte. Es wird die Auffassung vertreten, dass der geplante Ausbau ausschließlich wegen des Durchfahrtverkehrs von den südlich der Bahntrasse liegenden Ortsteilen zur Königstraße erforderlich ist. Auf einen Ausbau könnte verzichtet werden, wenn die Mühlenstraße von diesem Durchfahrtverkehr entlastet würde.

Die Verwaltung erläutert, dass es derzeit keine konkrete Planung zum Ausbau der Verkehrsfläche der Mühlenstraße gibt. Es soll vielmehr geprüft werden, ob ggf. kleiner Flächen für einen optimierten Verkehrsablauf der Verkehrsfläche der Mühlenstraße zugeschlagen werden können. Dies trifft insbesondere für den Einmündungsbereich in die Königstraße zu. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur von Bornheim eine Belastung der Nord- Süd verlaufenden Erschließungsstraßen durch den Verkehr der südlich gelegenen Ortschaften nicht vollständig zu vermeiden ist.

Es wird gefordert, dass eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen im Plangebiet errichtet wird. Ebenso wird um Erläuterung des Stellplatznachweises im Bereich der Mehrfamilienhäuser gebeten.

Es wird erläutert, dass die Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl (ca. 1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten) innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen, insbesondere im Bereich der geplanten Plätze, angeordnet werden sollen. Die privaten Stellplätze im Bereich der potentiellen Mehrfamilienhäuser sollen auf den jeweiligen Baugrundstücken, entweder als offene Stellplätze oder Kellergaragen nachgewiesen werden.

3. Baustruktur

Es wird angefragt, ob die geplanten Mehrfamilienhäuser als Miet- oder Eigentumswohnungen und in zwei- oder dreigeschossiger Bauweise errichtet werden sollen.

Eigentumsrechtliche Fragen sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Von Seiten des Investors wurde bisher noch keine Entscheidung darüber getroffen ob Eigentums- oder Mietwohnungen errichtet werden sollen.

Einige Bürger wenden sich gegen die geplanten Mehrfamilienhäuser in dem Plangebiet. Insbesondere die beiden nördlich an der Königstraße und südlich an dem Bahndamm geplanten Gebäude werden kritisch gesehen, da durch die Errichtung von Balkonen und Dachterrassen eine störende Einsicht in die angrenzenden Hausgärten erfolgen würde. Stattdessen wird empfohlen an den betreffenden Standorten Reihen- oder Doppelhäuser zu planen.

Die in Frage stehenden Gebäude sind als prägnante Baukörper an städtebaulich

wichtigen Strandorten geplant. Ob es sich dabei später um Mehrfamilienhäuser mit einzelnen Wohnungen oder um Doppelhäuser in Form von „Stadthäusern“ handelt, ist derzeit noch offen. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung mit Dach- oder Staffelgeschoss. Darüber hinaus ist eine gewisse Durchmischung des Plangebietes mit unterschiedlichen Wohnformen städtebaulich sinnvoll.

Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unmittelbar an der Mühlenstraße wird u.a. wegen möglicher Sichtbeeinträchtigungen ebenfalls kritisch gesehen.

Es wird erläutert, dass die in dem städtebaulichen Konzept dargestellten Baufelder an der Mühlenstraße nur als „Platzhalter“ für eine schon jetzt nach § 34 BauGB mögliche Bebauung zu verstehen sind. Entsprechend der südlich angrenzenden freistehenden Gebäude ist in diesem Bereich eine ähnliche offene Baustruktur denkbar. Nach Umsetzung der Bauvorhaben wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die östlich angrenzenden Wohngebäude gerechnet.

Die Anlage des Kinderspielplatzes in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs wird als ungeeignet angesehen. Hier könnte es durch zu hohe Geschwindigkeiten und durch ein zu hohes Verkehrsaufkommen zu Konflikten mit spielenden Kindern kommen.

Die Einschätzung des vorgenannten Konfliktpotentials wird nicht geteilt. Gerade die vorgesehene Anbindung der inneren Erschließung über einen Kreisverkehr ist geeignet um die Geschwindigkeiten sowohl auf der Verkehrsfläche der inneren Erschließung unmittelbar am geplanten Spielplatz, als auch auf der Königstraße deutlich zu reduzieren. Auf Grund der relativ geringen Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes wird nicht mit einem zu hohen Verkehrsaufkommen gerechnet, dass zu Konflikten mit dem Fußgängerverkehr führen könnte.

Aufgestellt durch:

3D Architekten und Stadtplaner, 10.03.2011