



Stadt Bornheim
Bebauungsplan Bo 16
in der Ortschaft Bornheim

Abwägungsvorschlag
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
gemäß §§ 3,4 (1) BauGB

Stand: Februar 2012

A. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2011.

1. Wasserverband Südliches Vorgebirge, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim Schreiben vom 07.02.2011

Stellungnahme:

Mittlerweile wurde für die neu erschlossenen Flächen innerhalb des Plangebietes ein Entwässerungskonzept erstellt. Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens soll das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen sowie der Dachflächen in Regenwasserkanälen gesammelt und über einen Transportkanal in den verrohrten Breniger Mühlenbach eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge wird entsprechend der hydraulischen Gegebenheiten im Plangebiet gedrosselt. Hierbei wird der Nachweis geführt, dass die Verrohrung hinter dem Einleitungspunkt in den Breniger Mühlenbach ein 100 jähriges Regenereignis schadlos ableiten kann. Es ist geplant, das erforderliche Stauvolumen im Kanalnetz der geplanten Erschließungsstraßen mittels angemessener Rohrdurchmesser zu erreichen.

Der Wasserverband wird im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung zur Entsorgung des Niederschlagswassers beteiligt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

2. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG), Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg: Schreiben vom 14.02.2011

Stellungnahme:

Die überarbeitete Erschließung, die im Gegensatz zu der dem Vorentwurf zugrunde gelegten Erschließung weitgehend auf Stichstraßen und Wohnwege verzichtet und somit separate Müllsammelstellen entbehrlich macht, gewährleistet eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr. Die geforderten Wendeanlagen und Eckausrundungen an Straßeneinmündungen entsprechen den Vorgaben des Merkblattes „Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)“ der RSAG für Dreiachser –Müllgroßraumfahrzeuge.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

3. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf: Schreiben vom 14.02.2011

Stellungnahme:

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln und Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen übernommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

4. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen: Schreiben vom 16.02.2011

Stellungnahme:

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Über den geplanten Fußweg zur Mühlenstraße, der geplanten Erschließungsstraße mit Anbindung an die Königstraße sowie einer für ein Leitungsrecht vorgesehenen Fläche im Norden des Plangebietes, ist eine Anbindung an das bestehende Erdgasversorgungsnetz über ausreichend breite Erschließungsflächen gewährleistet.

Detaillierte Regelungen zur Verlegung der Versorgungsleitungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Vorgaben des Versorgungsträgers werden jedoch im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Im Bereich der Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen sind Ausgleichspflanzungen oder Baumstandorte nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Hinweis auf die Regelungen des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ aufgenommen.

Der Bebauungsplan schafft bereits die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien. So wird die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Solarenergie in weiten Teilen des Plangebietes durch die vorwiegende Süd-Südwestausrichtung der Dachflächen ermöglicht. Ein zusätzlicher Einsatz erneuerbarer Energien wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Über den geplanten Fußweg zur Mühlenstraße, der geplanten Erschließungsstraße mit Anbindung an die Königstraße sowie einer für ein Leitungsrecht vorgesehenen Fläche im Norden des Plangebietes, ist eine Anbindung an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz über ausreichend breite Erschließungsflächen gewährleistet.

Der Hinweis zu der bestehenden Deckung des Löschwasserbedarfs wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Detaillierte Regelungen zur Verlegung der Versorgungsleitungen sind nicht Gegenstand des planungsrechtlichen Verfahrens. Die Vorgaben des Versorgungsträgers werden jedoch im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Im Bereich der Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen sind Ausgleichspflanzungen oder Baumstandorte nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Hinweis auf die Regelungen des Merkblattes „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ aufgenommen.

Abwasserwerk der Stadt Bornheim

Mittlerweile wurde für die neu erschlossenen Flächen innerhalb des Plangebietes ein Entwässerungskonzept erstellt. Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens soll das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen sowie der Dachflächen in Regenwasserkanälen gesammelt und über einen Transportkanal in den verrohrten Breniger Mühlenbach eingeleitet werden.

Auf Grund des Bebauungskonzeptes ist nicht mit der Entsorgung von gewerblichem Abwasser zu rechnen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der innerhalb des Plangebietes vorzufindenden Böden durchgeführt. Danach wurden gut durchlässige Böden erst ab einer Tiefe von 5,00 bis 8,00 m nachgewiesen. Eine wirtschaftliche Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der dadurch erforderlichen hohen Kosten für Aushub und Austausch der Böden nicht mög-

lich. Es ist daher vorgesehen das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen sowie der Dachflächen in Regenwasserkanälen zu sammeln und über einen Transportkanal in den verrohrten Breniger Mühlenbach einzuleiten. Die Einleitungsmenge ist entsprechend der hydraulischen Gegebenheiten im Plangebiet zu drosseln. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass die Verrohrung hinter dem Einleitungspunkt in den Breniger Mühlenbach ein 100 jähriges Regenereignis schadlos ableiten kann. Es ist geplant, das erforderliche Stauvolumen im Kanalnetz der geplanten Erschließungsstraßen mittels angemessener Rohrdurchmesser zu erreichen.

Der Entsorgungsträger wird im Rahmen der detaillierten Ausführungsplanung zur Entsorgung des Niederschlagswassers beteiligt.

Überflutungsbetrachtung

Um Schäden an den geplanten Gebäuden bei Starkregenereignissen zu verhindern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung übernommen, die sicherstellt, dass Öffnungen in Gebäuden mindestens 0,2 m über dem Gelände liegen müssen. Die jeweiligen Hausanschlüsse sollen darüber hinaus so dimensioniert werden, dass eine schadlose Ableitung der Niederschlagswässer an den Regenwasserkanal sichergestellt werden kann. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 10 07 09: Schreiben vom 25.02.2011

Stellungnahme:

Die Hinweise zu der erforderlichen Verlegung von Telekommunikationsleitungen in den neuen Erschließungsflächen und zur Koordination der notwendigen Bauarbeiten im Rahmen der Herstellung der Erschließungsflächen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Diese Hinweise und Anregungen werden jedoch im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Planung Abt. 61.2 Regional-/Bauleitplanung, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg: Schreiben vom 08.03.2011

Stellungnahme:

Abwasserbeseitigung

Mittlerweile wurde für die neu erschlossenen Flächen innerhalb des Plangebietes ein Entwässerungskonzept erstellt. Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens soll das Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen sowie der Dachflächen nicht mehr ortsnahe versickert, sondern in Regenwasserkanälen gesammelt und über einen Transportkanal in den verrohrten Breniger Mühlenbach eingeleitet werden. Die hierzu erforderliche Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, wird jedoch im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Obwohl das Plangebiet ca. 3,3 Hektar groß ist, wird an die neu zu erstellende Regenwasserkanalisation eine befestigte Fläche von unter drei Hektar angeschlossen, da die überwiegend bebauten Flächen an der König- und Mühlenstraße bereits unmittelbar an die in diesen Verkehrsflächen verlegte Kanalisation angeschlossen sind. Eine Kanalanzeige ist daher nicht erforderlich ist.

Abfallwirtschaft

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zur erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einbau von Recyclingbaustoffen und dem Verhalten bei Auffinden von auffälligen Bodenmaterialien aufgenommen.

Bodenschutz und Altlasten

Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) werden die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktionen dargestellt.

Naturschutz, Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf die Beachtung der Vorschriften des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinweist.

Mittlerweile wurde der Bebauungsplan u.a. auch im Bereich an der Stadtbahnlinie überarbeitet. Die Bebauung und Erschließung wurde in einem Teilbereich deutlich um ca. 15 m von der Böschung der Bahntrasse zurückgenommen. Lediglich im Bereich des Bodendenkmals, auf einer Länge von ca. 60 m, ist eine Verlegung der geplanten Erschließungsstraße aus Gründen des Bodendenkmalschutzes nicht möglich. Sowohl aus den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Begleitplans als auch aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine Hinweise auf eine negative Beeinträchtigung der als Biotop gekennzeichneten Trasse der Stadtbahn entnommen werden. Zum Schutz des Biotops werden darüber hinaus die ausgedehnten Gehölze parallel zur Bahntrasse mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung belegt. Hierzu werden in den Umweltbericht (Teil B der Begründung) entsprechende Erläuterungen aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

7. Stadtwerke Köln GmbH (SWK), Postfach 24, 50823 Köln: Schreiben vom 11.03.2011

Stellungnahme:

Durch das Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind keine direkten oder indirekten Beeinträchtigungen des Stadtbahnbetriebes zu erwarten. Zum Einem befindet sich die Stadtbahntrasse vollständig außerhalb des Plangebietes, so dass kein Grundbesitz der Betreiberin der Stadtbahnlinie in Anspruch genommen wird. Zum Anderem wurde in dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Lärmgutachten nachgewiesen, dass durch den Betrieb auf der Stadtbahnlinie nicht mit unverhältnismäßigen hohen Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, wenn in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der geplanten Gebäude realisiert werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Ebenso wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der auf die Beachtung der DIN 4150, Teil A (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen) bei den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Errichtung der Gebäude im Plangebiet hinweist. Bei Beachtung der Vorschriften sind negative Auswirkungen auf die Gebäude durch Erschütterungen, hervorgerufen durch den Stadtbahnbetrieb, nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

**8. Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn:
Schreiben vom 17.03.2011**

Stellungnahme:

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege das westlich des Erschließungsstiches vorgesehene Baufeld reduziert und das östlich des geplanten Spielplatzes gelegene Baufeld geringfügig nach Osten verschoben. Ebenfalls wurde das Bodendenkmal entsprechend der von dem LVR vorgegebenen Abmessungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und auf die maßgeblichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere betrifft dies den Erlaubnisvorbehalt für jegliche Veränderungen im Schutzbereich des Bodendenkmals. Die ergänzenden Sachverhaltsermittlungen im Bereich der geplanten Einmündung der inneren Erschließung auf die Königstraße kann, in Abstimmung mit dem LVR, im Rahmen der konkreten Umsetzung des Vorhabens erfolgen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

B. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 14.02.2011 bis zum 14.03.2011 und im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 23.02.2011.

1. Einwender 1: Schreiben vom 03.02.2011

Stellungnahme:

Wie in der Bekanntmachung mitgeteilt fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit von 14.02. bis zum 14.03.2011 statt. Erst ab diesem Zeitpunkt wurden die aktuellen Planunterlagen im Internet veröffentlicht, so dass durch den angegebenen Link zur Zeit der Eingabe der Anregungen am 03.02.2011 noch keine aktuellen Unterlagen eingesehen werden konnten.

Die Klimafunktion des Plangebietes ist derzeit als Freilandklima am Siedlungsrand zu bezeichnen. Der im Verhältnis kleinflächige Verlust der bisherigen Klimafunktion wird nur zu vergleichsweise geringen Veränderungen führen. Darüber hinaus wird durch die vorgesehene offene Bauweise zusammen mit den geplanten großzügig geschnittenen Hausgärten ein angemessener Luftaustausch innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene städtische Kanalisation in der Königstraße eingeleitet werden.

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Kreuzung Königstraße / Hexenweg / neue Planstraße aus. Diese Anbindung soll zunächst als vorfahrtsgeregelte Einmündung ausgebaut werden. Unter Berücksichtigung des in mehreren Teilabschnitten zu entwickelnden Baugebietes rund um den Hexenweg, ist im Anbindungsbereich an die Königstraße später die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant. Die innere Erschließung wird als leistungsfähiger verkehrsberuhigter Bereich mit Straßenquerschnitten von 6,0 bis 7,0 m errichtet. Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes ist darüber hinaus zur Mühlenstraße geplant.

Der Stadt Bornheim entstehen keine unmittelbaren Kosten durch das Vorhaben. Die Planungskosten sowie die Kosten für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Kanalisation), des Kinderspielfeldes und der Gebäude werden von dem Investor getragen.

Beschluss

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

2. Einwender 2: Schreiben vom 02.03.2011

Stellungnahme:

Mittlerweile wurde die Planung im Bereich des Kreisverkehrs überarbeitet. Auf die bisher dort vorgesehenen Reihenhäuser wird zugunsten eines freistehenden zweigeschossigen Gebäudes verzichtet. Darüber hinaus wird zur Sicherstellung der Erschließung des dahinter liegenden bestehenden Wohngebäudes, diesem ein Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 536/126 eingeräumt. Die, unter Berücksichtigung des in mehreren Teilabschnitten zu entwickelnden Baugebiets rund um den Hexenweg, vorgesehene Errichtung eines Kreisverkehrs, führt zu einer Inanspruchnahme eines ca. 66 m² großen Teilstücks des Flurstücks des Eigentümers. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten.

Ein Verschieben der geplanten Gebäude in Richtung Kreisverkehr und Sicherstellung der Erschließung über eine Bahndamm parallele Zufahrt, wie vom Einwender vorgeschlagen, ist aus Gründen des Bodendenkmalschutzes nicht möglich.

Beschluss

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

3. Einwender 3: Schreiben vom 08.03.2011

Stellungnahme:

Das Grundstück des Einwenders hat eine Größe von ca. 1.330 m² und ist bereits mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten bebaut. Gemäß den „Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung“ der Stadt Bornheim soll die Grundstücksgröße für ein Mehrfamilienhaus 150 m² je Wohneinheit betragen. Bei 8 Wohneinheiten entspricht dies einer Grundstücksgröße von 1.200 m². Damit ist die verbleibende Fläche von ca. 130 m² für die Errichtung eines Einfamilienhauses (erforderliche Grundstücksgröße ca. 400 m²) oder eines Doppelhauses (erforderliche Grundstücksgröße 2 x ca. 300 m² = 600 m²), wie vom Einwender gewünscht, zu gering.

Beschluss

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

4. Einwender 4: Schreiben vom 08.03.2011

Stellungnahme:

Zu Ziffer 1 und 2: Art und Abstand im nördlichen Teil des Plangebietes

Die betreffende Baufläche wurde um ca. 2 bis 3 m nach Westen verschoben, so dass nun ein Abstand zur Grundstücksgrenze des Einwenders von 9 bis 11 m besteht. Eine unangemessene Belästigung, z.B. durch Errichtung von Balkonen ist daher für die Gartennutzung des Einwenders nicht zu erwarten. Durch den Abstand der Baugrenze von 9 bis 11 m zur Grundstücksgrenze des Einwenders wird darüber hinaus sichergestellt, dass die Abstandsflächen ohne Inanspruchnahme des Schmalseitenprivilegs auf dem Baugrundstück der geplanten Bebauung nachgewiesen werden kann, so dass nachbarrechtliche Belange nicht berührt sind. Eine unangemessene zusätzliche Verschattung ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, weil die geplante Bebauung in NWW Richtung des Grundstücks des Einwenders liegt und erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück des Einwenders bereits zur teilweisen Verschattung führt.

Zu Ziffer 3: Oberflächenwasser

Eine Gefährdung der Nachbargrundstücke durch Zufluss von Oberflächenwasser kann ausgeschlossen werden, da im Rahmen der Erschließungsplanung eine ordnungsgemäße Entwässerung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt wird. Darüber hinaus ist eine Ableitung der auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer über Regenwasserkanäle zum Breniger Mühlenbach vorgesehen.

Zu Ziffer 4: Verlängerung des Bürgersteigs an der Königstraße

Im Norden des Plangebietes ist im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens keine fußläufige Anbindung an die Königstraße geplant und somit keine Verlängerung des Bürgersteigs an der Königstraße vorgesehen. Ein innerhalb des Plangebietes festgesetztes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit soll jedoch eine ggf. später wünschenswerte Errichtung eines Fußweges zur Königstraße planungsrechtlich sichern. Ein späterer Ausbau im Bereich der Königstraße unterliegt dann einer gesonderten Planung und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Zu Ziffer 5: Baumbestand

Die beiden an der Grundstücksgrenze stehenden Obstbäume werden planungsrechtlich gesichert. Ob die innerhalb des Plangebiets im Bereich einer Grundstückszufahrt stehende Weide erhalten werden kann, ist im Rahmen der Arbeiten zur Errichtung der Zufahrt zu prüfen.

Beschluss

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

5. Einwender 5: Schreiben vom 10.03.2011

Stellungnahme:

Das nördlich des Wohnhauses Königstraße Hs.Nr. 195 gelegene Baufeld wurde um jeweils ca. 5 m nach Norden und nach Osten verschoben, so dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der Privatsphäre der Bewohner des bestehenden Wohnhauses ausgeschlossen werden kann.

Beschluss

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

6. Einwender 6: Schreiben vom 10.03.2011

Stellungnahme:

Die direkte fußläufige Anbindung des neuen Wohnquartiers über die Straße „Steinchen“ zur Stadtbahnhaltestelle und zum Hauptversorgungszentrum rund um die Königstraße ist städtebaulich ein wichtiger Bestandteil. Sie bietet eine behindertengerechte Anbindung an die Mühlenstraße und bildet insbesondere neben der Haupteinschließung von der Königstraße eine wichtige Anbindung des Plangebietes im Rettungsfall. Die optionale Wegeverbindung im Norden des Plangebietes, mit unmittelbarem Anschluss zur Königstraße, kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur über eine Treppenanlage erfolgen und ist somit für den mobilitätseingeschränkten Personenkreis nicht geeignet.

Durch die geradlinige Wegeführung und der geplanten Breite von 3,0 m ist eine gute Einsehbarkeit gegeben, so dass die Bildung eines „Angstraumes“ nicht zu erwarten ist. Aufgrund der Größe der angrenzenden Gärten ist auch nicht von einer unangemessenen Einschränkung der Privatsphäre auszugehen. Die Grundstücksfläche muss vom Investor von dem Eigentümer in freier Verhandlung erworben werden. Der Fußweg wird nach Errichtung der Stadt Bornheim übertragen und wird als öffentliche Wegefläche gewidmet.

In den rückwertigen Gartenbereichen der an den Fußweg angrenzenden Grundstücke werden beidseits des Fußweges Bauflächen ausgewiesen, die eine Errichtung von Einzelhäusern ermöglichen. Dadurch erfolgt neben dem Ausgleich für Flächeninanspruchnahme auch eine soziale Kontrolle der Wegeverbindung, die das Risiko von Gefahren (Übergriffe auf Personen) oder Vermüllung reduzieren.

Beschluss

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

7. Einwender 7: Schreiben vom 13.03.2011

Stellungnahme:

Zu Ziffer 1:

Mittlerweile wurde für die Flächen innerhalb des Plangebietes eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach kann ausgeschlossen werden, dass es durch die Bebauung zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten kommen wird.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags über eine Eingriffsbilanzierung ermittelt. Neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist auch eine externe Kompensation zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Klimafunktion des Plangebietes ist derzeit als Freilandklima am Siedlungsrand zu bezeichnen. Der im Verhältnis kleinflächige Verlust der bisherigen Klimafunktion wird nur zu vergleichsweise geringen Veränderungen führen. Darüber hinaus wird durch die vorgesehe-

ne offene Bauweise zusammen mit den geplanten großzügig geschnittenen Hausgärten ein angemessener Luftaustausch innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Durch den durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung verkehrsbedingter Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zu rechnen, so dass eine Überschreitung von relevanten Orientierungs- oder Grenzwerten nicht zu erwarten ist.

Das innenstadtnahe Plangebiet ist darüber hinaus sowohl in dem wirksamen Flächennutzungsplan als auch in dem vorherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 als Wohnbaufläche ausgewiesen und damit für eine bauliche Entwicklung schon seit zwei Jahrzehnten vorgesehen.

Zu Ziffer 2:

Mittlerweile wurde der Bebauungsplan insoweit überarbeitet, dass für das betroffene Baufeld eine offene Bauweise festgesetzt wurde und ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

Zu Ziffer 3:

Durch Verlegung des Fußweges ist eine Inanspruchnahme des Grundstücks des Einwenders nun nicht mehr vorgesehen.

Zu Ziffer 4:

Für Einfamilienhäuser ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen und planerisch berücksichtigt. Pro Wohneinheit eines Mehrfamilienhauses sind 1,5 Stellplätze vorgesehen. Damit liegt der Stellplatzschlüssel für das gesamte Wohngebiet im oberen Bereich der von der Stadt Bornheim aufgestellten „Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung“ und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Wohngebäude. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Besucherstellplätze von bisher 11 auf mindestens 20 Stellplätze fast verdoppelt. Bei geplanten 55 – 60 Wohneinheiten ist daher sichergestellt, dass mindestens pro 3 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz zur Verfügung steht. Auch dies liegt in dem obersten Bereich der von der Stadt Bornheim aufgestellten „Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung“. Von einem zusätzlichen Parkdruck auf benachbarte Straßen wird daher nicht ausgegangen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine offene, durchgrünte Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern geplant. Lediglich punktuell ist eine etwas dichtere Einfamilienhausbebauung mit maximal 4 Wohneinheiten umfassenden Reihenhaushausgruppen und 3 bis 4 Stadthäusern mit je 3-5 Wohneinheiten geplant. Somit wird eine der städtebaulichen Lage entsprechende Baustruktur zwischen der östlich der Mühlenstraße vorhandenen dichteren Bebauung und der westlich anschließenden freien Landschaft ermöglicht.

Beschluss

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

8. Einwender 8: Schreiben vom 14.03.2011

Stellungnahme:

Ziel der städtischen Verkehrsplanung ist die Bündelung der Verkehrsströme auf den Hauptverkehrszügen. Hierzu zählt in der Ortschaft Bornheim die Königstraße. Eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an diesen Hauptverkehrszug ist ausschließlich gegenüber der Einmündung des Hexenweges in die Königstraße möglich. Nur in diesem Bereich ist ein niveaugleicher Anschluss an die Königstraße aus dem Plangebiet gegeben. Im Übrigen Verlauf verhindert eine dicht bewachsene Böschung, mit einem Höhenunterschied von bis zu drei Metern, eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die Königstraße. Eine verkehrstechnische Anbindung an die Mühlenstraße würde dem Ziel widersprechen, neu entstehende Verkehrsströme auf kürzestem Wege den Hauptverkehrszügen zuzuleiten.

Von dem ursprünglich geplanten Kreisverkehr wird im Rahmen der Erschließung des geplanten neuen Wohnquartiers südöstlich der Königstraße abgesehen. Die neue Planung sieht ein Verschwenken der stadteinwärts führenden Fahrspur vor, die die Errichtung einer Mittelinsel, zur gefahrlosen Querung der Straße, ermöglicht und mit zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit beiträgt. Die stadtauswärts führende Fahrspur behält ihre jetzige Führung und wird lediglich in Richtung des Plangebietes ggf. um eine Linksabbiegespur erweitert. Eine Flächeninanspruchnahme des Grundstücks des Einwenders ist nicht mehr vorgesehen. Die Zunahme des Verkehrs durch das neue Wohngebiet ist im Hinblick auf die derzeitige Verkehrsbelastung der Königstraße (ca. 13.300 Kfz/Tag) als unerheblich hinsichtlich zusätzlicher Lärm- und sonstigen Immissionsbelastungen anzusehen.

Beschluss

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.

9. Einwender 9: Schreiben vom 14.03.2011

Stellungnahme:

Zu Ziffer 1:

Für den geplanten Fuß- und Radweg wird eine Breite von 3,0 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht ein gefahrloses Nebeneinander von Fußgängern und Radfahrern auf der einzigen direkten fußläufigen Verbindung von dem neuen Wohngebiet zum Ortszentrum von Bornheim und zur Stadtbahnhaltestelle.

Zu Ziffer 2:

Die Planung wurde insoweit überarbeitet, dass beidseits des geplanten Fuß- und Radweges unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes je ein Baufeld für ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. ein Doppelhaus festgesetzt wurde.

Zu Ziffer 3:

Auf die vom Einwender angesprochene, bisher vorgesehene Sticherschließung wurde verzichtet. Eine Inanspruchnahme der vorher betroffenen Grundstücke für eine Erschließung ist somit nicht mehr erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes werden überwiegend Grundstücksgrößen von ca. 270 – 320 m² für Doppelhaushälften angeboten. Einzelne Grundstücke besitzen sogar Grundstücksgrößen von über 400 m². Damit kann ein differenziertes Angebot an Grundstücksgrößen für breite Käuferschichten angeboten werden.

Beschluss

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.