

Bebauungsplan Nr. 206, 1. Erweiterung und 3. Änderung

in der Ortschaft Hersel

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 Donnerstag 19.01.2011 bis Mittwoch 15.02.2012
Einwohnerversammlung: am Dienstag 31.01.2012 von 18.30 bis ca. 20.30 Uhr
Ort: Grundschule Hersel, Rheinstraße 166

Anwesend waren: Herr Schier (Erster Beigeordneter)
Herr Ertl (Fachbereichsleiter Geschäftsbereich Stadtplanung)
Herr Haase (H+B Stadtplanung)
Frau Fahrenholtz (H+B Stadtplanung)
ca. 50 Bürger

Um ca. 18.30 Uhr eröffnete Herr Schier die Veranstaltung und erläuterte den Ablauf des Abends. Herr Schier stellte den derzeitigen Stand des Verfahrens zu der 1. Erweiterung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 sowie den generellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens dar und verwies auf die Möglichkeiten der Verfahrensbeteiligung. Anschließend erläuterte Herr Haase die allgemeinen Ziele der Planung für den Bereich an der Bayerstraße.

Zu folgenden Themen wurden Fragen und Anregungen vorgebracht:

1. Verfahren

Die Bürger erkundigen sich, wann mit dem zweiten Bauabschnitt (BA) begonnen wird.

Die Verwaltung erläutert, dass der zweite Bauabschnitt erst beginnt, wenn die Verlagerung des Sportplatzes an den neuen Standort abgeschlossen ist. Sofern der Bebauungsplan im Jahr 2012 per Satzung beschlossen würde, ist von einem Baubeginn des zweiten BA im Jahr 2013 oder 2014 auszugehen.

Die Bürger befürchten, dass ihre Anregungen nicht ernst genommen werden.

Die Verwaltung erläutert nochmals das Verfahren und macht darauf aufmerksam, dass die Bürgerversammlung Teil der sog. „frühzeitigen Beteiligung“ ist und durchgeführt wird, damit Anregungen frühzeitig mit in die Planung einbezogen werden können. Die Verwaltung ist verpflichtet, diese Anregungen im Zuge des Verfahrens zu prüfen und ggf. einfließen zu lassen. Zudem besteht in einem weiteren Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) nochmals die Möglichkeit Stellung zu nehmen.

2. Städtebau

Die Bürger bemerken, dass die Planung mit den Vorgaben der „Rhein Charta“, die die Stadt Bornheim unterzeichnet hat, nicht vereinbar ist. Zudem wird die Vereinbarkeit der Planungen mit den städtebaulichen Zielen und Leitbildern der Stadt Bornheim für den Stadtteil Hersel bezweifelt.

Die Verwaltung erwidert, dass die Planung auf die Vereinbarkeit mit der „Rhein Charta“ sowie mit den städtebaulichen Zielen und Leitbildern (Wohnraumschaffung) geprüft und als verträglich bewertet wurde. Der Flächennutzungsplan (FNP) und das städtebauliche Leitbild definieren für den Bereich „Wohnen am Rhein“. Eine Baulandentwicklung soll dort erfolgen, wo auch Wohnungsnachfrage besteht. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist dies der Fall.

Die Bürger befürchten, dass durch die Planungen der „dörfliche Charakter“ Hersels verloren gehe: Die Bebauung sei zu hoch und es besteht die Befürchtung, dass die Sicht auf den Rhein verloren gehe. Es wird angeregt, die Planungen auf die Notwendigkeit der Staffelgeschosse zu überprüfen.

Die Verwaltung nimmt diesen Hinweis auf und prüft ihn. Es wird darauf verwiesen, dass die Wahrnehmung des dörflichen Charakters subjektiv sei.

Der Abstand der geplanten Gebäude zur bestehenden Bebauung wird als zu gering empfunden.

Herr Haase erläutert, dass Abstandsflächen eingehalten werden.

Es wird vorgeschlagen, auf der Fläche des derzeitigen Parkplatzes einen Dorfplatz zu gestalten und die umliegenden (geplanten) Gebäude diesem Platz entsprechend auszurichten.

Die Verwaltung erläutert, dass der momentane Zustand schon lange nicht mehr der eines Dorfplatzes sei. Zudem sehe das Stadtteilkonzept für Hersel einen Dorfplatz an anderer Stelle im Ort vor.

2. Architektur

Die Bürger empfinden die Architektur des Vorhabens als „Legosteine“-Architektur. Es wird seitens der Bürger angeregt, die Gebäudestruktur mehr dem „dörflichen Charakter“ der Umgebung anzupassen. Die Gestaltung der Dächer als Flachdächer wird abgelehnt.

Die Verwaltung nimmt diese Anregungen auf, erläutert aber auch, dass es sich hierbei um die subjektive Wahrnehmung handelt. Die bauliche Gestaltung der Planungen wird aber mit den Vertretern der Politik diskutiert und ggf. entsprechend verändert werden.

Die zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss werden wie drei Geschosse empfunden.

Herr Haase erläutert, dass sich die Planung an der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung orientiert: Die Bestandsgebäude stehen (aufgrund der Lage am Rhein) auf einem Sockelgeschoss, verfügen über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dach. Die Planung passt sich dieser Gestaltung mit Ausnahme der Dachform an.

Die Wohnungsgrößen (durchschnittlich 80 qm) werden als zu klein für Familien angesehen und befürchtet, dass die neuen Bewohner nicht in das soziale Umfeld passen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Familienstruktur sich verändert und es immer mehr Familien mit wenigen Kindern gibt. Für diese sind die Wohnungsgrößen ausreichend. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Falle von villenartigen Einzelhäusern sich deren Bewohner von den übrigen Bewohnern abschotten könnten.

3. Grünflächen, Landschaft, Umwelt

Sportplatz

Die Bürger erkundigen sich, ob gewährleistet ist, dass der alte Sportplatz erst nach Fertigstellung des neuen Sportplatzes aufgegeben wird.

Die Verwaltung erläutert, dass der neue Sportplatz parallel mit dem aktuellen Vorhaben geplant wird. Der alte Sportplatz wird erst aufgegeben, wenn der neue fertiggestellt ist. Der zweite BA des Vorhabens wäre aufgrund der Lärmbelastung durch den (alten) Sportplatz nicht ohne weiteres zulässig.

Die Bürger sehen die Nachnutzung des alten Sportplatzes als Festplatz aufgrund der Lage im Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet, der entstehenden Lärmproblematik sowie der technischen Probleme u.a. bei der Aufstellung eines Festzertes als unrealistisch an. Die Nachnutzung als Festplatz wird aus Gründen des Lärmschutzes als unvereinbar mit der Bebauung des zweiten BA angesehen

Die Verwaltung nimmt diesen Punkt auf und überprüft ihn, verweist jedoch darauf, dass bisher stattgefundenene Veranstaltungen auf dem Parkplatz nicht problematisch waren.

Es wird befürchtet, dass durch die auf der Fläche des alten Sportplatzes vorgesehenen Ausgleichsflächen kein Platz mehr für die Festplatznutzung bleibt.

Die Verwaltung erläutert, dass eine Nutzung als Festplatz und die Unterbringung von Ausgleichsflächen sich nicht ausschließen. Der Bereich des alten Sportplatzes wird naturnah gestaltet. Im untergeordneten Umfang können Flächen für entsprechende Freizeitaktivitäten integriert werden. Eine Unterbringung des Festplatzes sei aber auch an anderer Stelle im Ort möglich.

Die Bürger empfinden eine Bündelung der Funktionen Sport- und Festplatz am neuen Sportplatzstandort als sinnvollere Alternative zur momentanen Planung.

Dieser Vorschlag wird von der Verwaltung aufgenommen und geprüft.

Überschwemmungsgebiet und Retentionsraum des Rheins

Die Bürger befürchten, dass bei der Planung die Grundwasserproblematik vernachlässigt wurde und somit der (unterirdische) Retentionsraum des Rheins geschädigt wird.

Herr Haase weist darauf hin, dass dies bei der Planung geprüft und berücksichtigt wurde. Die Bebauung greift wie im Gebäudeschnitt ersichtlich, nicht in den Untergrund ein. Dies geht auch aus der Dokumentation des Planverfahrens hervor.

Die Bürger wünschen eine Gewährleistung, dass die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Rheins bestehen bleibt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Planung die festgelegte Grenze der Bezirksregierung Köln berücksichtigt.

4. Verkehr

Die Bürger erkundigen sich nach dem Grund des geplanten Ausbaues der Bayerstraße und dessen genauen Zeitpunkt.

Die Verwaltung erläutert dass der Straßenquerschnitt gemäß aktueller technischer Regelwerke einen Begegnungsverkehr ermöglichen muss. Dies ist derzeit nicht ohne Probleme gewährleistet. Zudem wird erklärt, dass der Ausbau der Straße, ebenso wie der Beginn des zweiten BA erst nach Abschluss der Verlagerung des Sportplatzes stattfindet.

Es wird angeregt, den Ausbau der Bayerstraße auf den Bereich zu beschränken, der für die Erschließung der geplanten Bebauung notwendig ist, da der momentane Querschnitt von 3,95 m als ausreichend empfunden wird. Zudem wird bemerkt, dass die Wendeanlage in diesen Abmessung nicht notwendig ist, da kaum Wende- und Lieferverkehr besteht.

Die Verwaltung nimmt diese Anregungen auf und wird sie im Rahmen des Verfahrens überprüfen.

Die Bürger erkundigen sich, wer Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße zahlen muss.

Die Verwaltung erläutert, dass alle Baugrundstücke, die an den Ausbaubereich der Bayerstraße angeschlossen sind oder die über eine Anbaumöglichkeit verfügen, die Beiträge des Ausbaues mittragen müssen.

Es wird bemerkt, dass die verkehrliche Belastung der Bayerstraße nach Fertigstellung des Ausbaues und der geplanten Gebäude stark zunehmen könnte. Man befürchtet eine Missachtung der StVO und Gefährdung der Kinder, die an der Straße wohnen und/ oder sie auf dem Schulweg queren müssen. Es wird eine verkehrsberuhigte Gestaltung (bspw. gemischte Verkehrsfläche, „Shared Space“) oder die Ausweisung als Einbahnstraße angeregt. Die Bürger empfinden jedoch, dass der aktuelle Straßenquerschnitt von 3,95 m ausreichend ist und regen an, ihn zu erhalten.

Die Verwaltung nimmt auf, dass die Bürger einen Ausbau der Bayerstraße, zu mindestens im unteren Bereich, nicht wünschen und dass der aktuelle Querschnitt als ausreichend empfunden wird.

Der Gehweg entlang der Bayerstraße wird als zu schmal empfunden.

Die Anregung wird von der Verwaltung aufgenommen und überprüft.

Die Bürger erkundigen sich, ob in den geplanten Tiefgaragen-Stellplätzen Besucherstellplätze berücksichtigt sind. Zudem besteht die Befürchtung, dass die TG bei Hochwasser geflutet und vermehrter Parksuchverkehr entsteht.

Herr Haase erläutert, dass die Besucherstellplätze in der TG ausreichend berücksichtigt sind. Zudem erläutert er, dass bei der Planung der TG die Hochwasserstände berücksichtigt wurden und die Gefahr einer Überflutung des zweiten BA maximal im Falle eines sog. „Jahrhunderthochwassers“ bestehe.

Die Bürger regen an, dass es einen Stellplatznachweis für durch die Planung aufkommenden Freizeitverkehr geben muss.

Herr Haase erläutert, dass diese Stellplätze auf der ausgebauten Straße nachgewiesen werden.

5. Technische Infrastruktur

Die Bürger erachten eine Sicherung der bestehenden öffentlichen Kanalisation für die Bestandsbebauung als zwingend notwendig.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die öffentliche Kanalisation im Zuständigkeitsbereich der Stadt liegt und diese selbstverständlich gesichert bzw. in mindestens gleichwertiger Art und Weise wiederhergestellt wird.

6. Umsetzung und Finanzierung

Die Bürger erkundigen sich, ob die Realisierung der Planung durch den Bauträger gewährleistet ist.

Die Verwaltung hat hinsichtlich der Finanzierung des Vorhabens durch den Bauträger keine Bedenken. Eventuelle Informationen von Seiten der Bürger können der Verwaltung vorgelegt werden.

Die Bürger regen einen reduzierten Ausbau der Bayerstraße nur von der Straße Weingarten bis zur geplanten neuen Bebauung an, um die Erschließungskosten für die bestehenden Anlieger zu vermeiden.

Die Verwaltung wird diesen Vorschlag überprüfen und mit den Vertretern der Politik diskutieren.

Die Bürger wünschen eine Gewährleistung der Finanzierung der Verlagerung des Sportplatzes durch das geplante Vorhaben.

Die Verwaltung erörtert, dass die Verlagerung des Sportplatzes an die Realisierung des Vorhabens gebunden ist, es aber auch vom städtischen Haushalt abhängt, wann der neue Sportplatz realisiert wird.

Die Bürger befürchten einen durch die Realisierung der Planung ausgelösten Wertverlust der angrenzenden Grundstücke (Verlust des Rheinblickes).

Dieser Hinweis wird von der Verwaltung aufgenommen und überprüft. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass ein Durchblick durch die neue Bebauung auf den Rhein möglich bleibt.

Die Bürger erkundigen sich nach der Finanzierung und Instandhaltung der Grünfläche auf dem ehemaligen Sportplatzgelände.

Die Verwaltung wird die Pflege aller öffentlichen Grünflächen übernehmen.

7. Sonstiges

Die Bürger wünschen sich im Rahmen der Planung eine Optimierung der bestehenden Hochwasserrettungswege für die Bestandgebäude.

Die Verwaltung nimmt diesem Hinweis auf und überprüft ihn.

Die Bürger weisen darauf hin, dass die Rheinaue als illegaler Müllplatz missbraucht wird.

Die Verwaltung nimmt diesen Hinweis auf und überprüft ihn. Sie weist jedoch darauf hin, dass diese Problematik unabhängig von der vorliegenden Planung ist.

Aufgestellt:

Köln, den 24.04.2012

H+B Stadtplanung GbR

gez. Stefan Haase