

Bebauungsplan Bornheim Nr. 206, (Ortsteil Hersel)

3. Änderung und 1. Erweiterung in der Ortschaft Hersel

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 206 (Ortsteil Hersel) beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB beschlossen. Nachdem in der Zeit vom 19.01.12 bis 15.02.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte, hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 20.09.2012 die Stellungnahmen der Stadt zu den eingegangenen Schreiben beschlossen. Ebenfalls wurde beschlossen, dass auf dieser Grundlage die Offenlage vorbereitet werden soll. Am 06.12.12 hat der Rat in seiner Sitzung die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 24.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 statt.

A. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 24.01.2013 bis 25.02.2013 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und gaben die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ab:

1. Abfall Logistik Rhein-Sieg GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf, Schreiben vom 17.01.2013

Stellungnahme:

Die ARS hat grundsätzlich keine Bedenken. Eine frühzeitige Benachrichtigung 4 Wochen vor Baubeginn zur Sicherung einer optimalen Abfallentsorgung wird erfolgen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2. Pledoc, Postfach 12 02 55, 45312 Essen, Schreiben vom 17.01.2013 und Schreiben vom 24.01.2013

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Bebauungsplan keine Versorgungseinrichtungen der Eigentümer bzw. Betreiber berührt werden, die in den im Anhang befindlichen Stellungnahmen aufgeführt sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich diese Auskunft nur auf die Versorgungseinrichtungen der in den Stellungnahmen aufgelisteten Versorgungsunternehmen bezieht.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

3. **E.ON Kraftwerke GmbH & Co. KG , Immobilien, Alexander-von-Humboldt-Straße 1, 45896 Gelsenkirchen, Schreiben vom 18.01.2013**

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

4. **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)/ Luftbildauswertung, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 18.01.2013**

Stellungnahme:

Es wurde auf die Stellungnahme vom 12.01.2012 verwiesen, die in der Planung durch einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurde.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

5. **Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, Schreiben vom 29.01.2013**

Stellungnahme:

Es wurde auf die Stellungnahme vom 28.03.2012 verwiesen, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Unitymedia NRW GmbH befinden und keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

6. **Wasser- und Schifffahrtsamt Köln, An der Münze 8, 50668 Köln, Schreiben vom 30.01.2013**

Stellungnahme:

Die genannten Belange werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Köln abgestimmt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

7. **Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Schreiben vom 04.02.2013**

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

8. Stadtbetrieb Bornheim, Schreiben vom 07.02.2013

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Der gegebene Hinweis bzgl. ausreichender Dimensionierung der Nebenanlagen (Mindestbreite 1,5 m) zur gebündelten Unterbringung der Versorgungsleitungen ist in der Planung der Gehwege mit einer Breite von 2,0 m berücksichtigt.

Innerhalb des auszubauenden Straßenraumes werden keine neuen Baumstandorte vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird eine angepasste Entwässerungsplanung erstellt, die das Bebauungsplangebiet vollständig berücksichtigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der benannte Abschlagskanal für das Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan als Leitungsrecht gesichert. Das Plangebiet wird dorthin entwässert. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die weitere Erschließungsplanung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt.

Überflutungsbetrachtung

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Rheins wurde berücksichtigt. Zum Hochwasserschutz wurden umfangreiche Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln durchgeführt. Die Maßgaben sind über Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan verankert. Weitere Regelungen mit dem Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag enthalten. Der Vorhabenträger bzw. die Bauherren haben die Einhaltung der Belange des Hochwasserschutzes im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

9. Polizeipräsidium Bonn, städtebauliche Kriminalitätsprävention, Schreiben vom 14.02.2013

Stellungnahme:

Die Tiefgaragen bzw. Kellergaragen wurden den einzelnen Mehrfamilienhäusern direkt zugeordnet. Vor diesem Hintergrund werden anonyme Nachbarschaften von vorne herein vermieden.

Die Besucherparkplätze werden in die Tiefgaragen bzw. Kellergaragen integriert. Unberechtigte Nutzungen sind dadurch weitestgehend ausgeschlossen.

Die übergebene Checkliste wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

10. Bezirksregierung Köln, 50606 Köln, Schreiben vom 15.02.2013, ergänzt mit Schreiben vom 05.04.2013

Stellungnahme:

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rheins wird dahingehend berücksichtigt, dass das rechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen wird.

Bezüglich des am 27.11.2012 „vorläufig gesicherten“ Überschwemmungsgebietes wird ein textlicher Hinweis in den B-Plan aufgenommen. Dieser bezieht sich gemäß Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 05.04.2013 jedoch nur noch auf das WA₂ und WA₃. Das WA₄ wurde, aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen.

Das überwiegende Allgemeinwohlinteresse an der Bauleitplanung, das gemäß § 77 WHG nachzuweisen ist, liegt zum einen in der Verlagerung des Sportplatzes aus dem Überschwemmungsgebiet des Rheins, was auch im Sinne des Hochwasserschutzes eine deutliche Verbesserung darstellt. Zum anderen liegt das Allgemeinwohlinteresse in dem in Bornheim vorhandenen dringenden Wohnraumbedarf begründet, dem durch das Vorhaben nachgekommen wird. Zudem ist dem Vorhaben als Baulückenschließung im Sinne der Innenentwicklung vor der Erschließung neuer Wohngebiete Vorrang einzuräumen. Durch seine Umsetzung wird eine sinnvolle Arrondierung der Bestandsbebauung verfolgt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust des Retentionsraumes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb des WA₂ von dem jeweiligen Bauherren nachgewiesen. Da sich das WA₂ aus zwei Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammensetzt, der Bebauungsplan jedoch durch die vorgesehene Einzelhausbebauung nur eine gemeinsame Realisierung zulässt, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nichts über die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gesagt werden.

Als notwendige Ausgleichsmaßnahme im Bereich des WA₃ wird vom Vorhabenträger die Flutung des Garagengeschosses vorgesehen. Der konkrete Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Um die Bedingungen einer Genehmigung von Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsbereich des Rheins gemäß § 78 WHG aufzuzeigen, werden die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise in den B-Plan aufgenommen. Dies bezieht sich auch auf die Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG für bauliche Anlagen und im Hinblick auf die zu errichtenden Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur gemäß § 113 Abs. 5 LWG.

Die Entbehrlichkeit des Regenrückhaltebeckens wird durch den Stadtbetrieb Bornheim gemäß § 58 Abs. 1 LWG nachgewiesen und der Nachweis bei der Bezirksregierung Köln vorgelegt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11. Regionalgas Euskirchen, Postfach 1146, 53861 Euskirchen, Schreiben vom 18.02.2013

Stellungnahme:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Der gegebene Hinweis bzgl. ausreichender Dimensionierung der Nebenanlagen (Mindestbreite 1,5 m) zur gebündelten Unterbringung der Versorgungsleitungen ist in der Planung der Gehwege mit einer Breite von 2,0 m berücksichtigt.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb jeglicher Leitungstrassen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

12. Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt, 61.2 Regional- und Bauleitplanung, Postfach 15 51, 53705 Siegburg, Schreiben vom 20.02.2013

Stellungnahme:

Abfallwirtschaft:

Auf die Erlaubnis des Einbaus von Recyclingbaustoffen und der ordnungsgemäßen Entsorgung von bauschutthaltigen und organoleptischen Material wird im B-Plan hingewiesen.

Natur- und Landschaftsschutz:

Die im Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ erwähnten kleineren Freizeitaktivitäten und Feiern unterliegen der Anmeldepflicht beim Ordnungsamt der Stadt Bornheim. So wurden in den Jahren 2011 und 2012 je drei Genehmigungen für einen vorübergehenden Gaststättenbetrieb von der Stadt Bornheim ausgesprochen, von denen im Zusammenhang mit dem Sportplatz standen. Eine Überwachung der dort stattfindenden Aktivitäten ist somit gewährleistet.

Bezüglich der Linde am Rondell wurde der Umweltbericht entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

13. NABU Bonn, Waldstraße 31, 53913 Swisttal, Schreiben vom 23.02.2013

Stellungnahme:

Zu 1)

Mit der erfolgten öffentlichen Auslegung des B-Planes ist noch kein Planungsrecht gegeben. Dieses Planungsrecht wird erst nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss des B-Planes und der darauf folgenden Bekanntmachung vorliegen. Von einer fehlenden, ergebnisoffenen Planung kann daher nicht gesprochen werden.

Vorlaufend der Kartierungen in 2012 (und damit auch vorlaufend den in der Stellungnahme genannten Rodungsmaßnahmen) wurde in 2011 bereits eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I, „Vorprüfung“) durchgeführt. Im Bereich der nun geplanten Bebauung (und den genannten Rodungsmaßnahmen) wurden auch am 08.06.2011 keine Spechthöhlen und Vogel-Dauernester gefunden. Wesentliche Abweichungen des Brutvogel-Bestandes vor und nach den Rodungsmaßnahmen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Zu 2)

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde der Ausgangszustand vor den in der Stellungnahme erwähnten Maßnahmen zugrunde gelegt. Vor diesem Hintergrund ist die getroffene Aussage nicht nachvollziehbar.

Nur die Baugebiete WA₂ und WA₃ liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das Baugebiet WA₄ wurde nach Rücksprache mit der

Bezirksregierung Köln (siehe Schreiben vom 05.04.2013), aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen. Bezüglich des durch die Baumaßnahmen in den WA₂- und WA₃- Gebieten verloren gehenden Retentionsraumes werden die jeweiligen Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zum Beispiel durch die Flutung von Garagengeschoßen Ersatz stellen. Eine genaue Berechnung sowohl ober- als auch unterirdischer Bauteile muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden. Der B-Plan kann hierzu keine abschließende Festlegung treffen. Diese Vorgehensweise ergibt sich aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 15.02.2013.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Untersuchungsgebietes (ca. 1,6 ha, wobei aber ca. 50 % davon aus Straßenflächen und Sportplatz bestehen) und der praktisch innerörtlichen Lage (mit hohem Störungspotenzial durch Anwohner und Erholungssuchende) konnten in 2012 nur relativ störungstolerante Vogelarten festgestellt werden, wie sie für Siedlungsbereiche typisch sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Vogelarten durch zunehmende Störung (infolge Realisierung der Bebauungsplanung) ist deshalb nicht erkennbar.

Zu 3)

Der neue Sportplatz an der Erftstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den neuen Sportplatz werden außerhalb der Flächen des vorliegenden B-Plans angeordnet.

Die Lärmsituation des Sportplatzes an der Bayerstraße ist eindeutig im vorliegenden Lärmschutzgutachten dargestellt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

B. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 24.01.2013 bis 25.02.2013.

1. Einwender 1: Schreiben vom 18.02.2013

Stellungnahme:

Zu Punkt 1:

Die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden: Bornheim ist eine prosperierende Stadt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und erfreut sich einer weiterhin wachsenden Bevölkerung. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert.

Die bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße zeichnet sich durch Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebautem Dach aus. Die Bebauung erhebt sich auf einem Sockel bzw. einer Anschüttung. Diese im Bereich der umgebenden Bebauung vorhandenen Merkmale bilden den Maßstab für die Neuplanung. Die 54 Stellplätze sind in einem Garagengeschoss angeordnet, wodurch eine Blockade der umgebenden Straßen sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch parkende PKW vermieden werden. Das Garagengeschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung an der unteren Bayerstraße.

Die erwähnten größeren Gebäude entlang des Rheinuferes können durchaus als Maßstab für die vorgesehene Neubebauung angesehen werden.

Zu Punkt 2:

Nur die Baugebiete WA₂ und WA₃ liegen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Das Baugebiet WA₄ wurde nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln (siehe Schreiben vom 05.04.2013), aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen.

Die Lage eines Teils des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rheins wird dahingehend berücksichtigt, dass das rechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen wird. Das am 27.11.2012 „vorläufig gesicherte“ Überschwemmungsgebiet wird als textlicher Hinweis bezüglich der Baugebiete WA₂ und WA₃ in den B-Plan aufgenommen.

Zu Punkt 3:

Der Ausbau der Bayerstraße westlich der neuen Wendeanlage ist für einen sinnvollen Übergang zwischen Bestand und Neuplanung erforderlich.

Zu Punkt 4:

Die ARS hat zu dem offengelegten Planentwurf keine Bedenken geäußert.

Bei der im nordöstlichen Bereich der Bayerstraße geplanten Wendeanlage sind nicht nur Müllfahrzeuge, sondern auch weitere Einsatzfahrzeuge aller Art zu berücksichtigen. Auch die Anlieferung von Booten auf Bootsanhängern erfolgt über diese Wendeanlage.

Zu Punkt 5:

Es ist keine Alternative zu den artenreichen Wiesenflächen vorgesehen. Die Festsetzung hierzu ist eindeutig.

Die im Kapitel 6 „Städtebauliches Konzept“ erwähnten kleineren Freizeitaktivitäten und Feiern unterliegen der Anmeldepflicht beim Ordnungsamt der Stadt Bornheim. So wurden in den Jahren 2011 und 2012 je drei Genehmigungen für einen vorübergehenden Gaststättenbetrieb von der Stadt Bornheim ausgesprochen, von denen im Zusammenhang mit dem Sportplatz standen. Eine Überwachung der dort stattfindenden Aktivitäten ist somit gewährleistet. Die ökologische Funktion der artenreichen Wiesenflächen wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt. Die vorgeschlagene Einzäunung der artenreichen Wiesenflächen kann nicht umgesetzt werden, da innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes die Neuanlage von solchen Einrichtungen quer zur Fließrichtung nach § 78 Abs. 1 Nr. 3 WHG verboten ist. Das Aufstellen eines Zaunabschnittes mit der Fließrichtung würde keinen Sinn ergeben.

Zu Punkt 6:

Der neue Abwasserkanal wird auf Kosten der Stadtbetriebe Bornheim erstellt. Für die bisher angeschlossenen Anlieger entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Zu Punkt 7:

Bezüglich der Anregung, das textlich festgesetzte Gehrecht für die Parzelle 375 über das Flurstück 333 im Hochwasserfall, zu konkretisieren, wird der Vorhabenträger als Anlage zum städtebaulichen Vertrag einen Plan vorlegen, der den Zugang im Hochwasserfall auch bezüglich des Gehrechtes und der Grünordnung konkretisiert. Dieser Plan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und wird zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht werden. Daher ist eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan nicht erforderlich.

Zu Punkt 8:

Die Trittsteinbiotop-Funktionen des Untersuchungsgebietes zwischen Siegmündung und Urfeld werden ebenfalls (und sogar besser, weil großflächiger und störungsärmer) von dem Herseler See, der Rheidter Werth und der Herseler Werth erfüllt.

Die Bestandsaufnahme erfolgte zwar „nur“ in einer Vegetationsperiode, der Untersuchungsrahmen wurde aber so mit der Unteren Landschaftsbehörde (als zuständige Fachbehörde für den Artenschutz) abgestimmt. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der praktisch innerörtlichen Lage des Untersuchungsgebietes erschien eine intensivere Untersuchung aber auch nicht notwendig.

Grünspecht und Pirol sind Arten mit hohen Raumansprüchen. Beim Grünspecht liegt der Raumbedarf zur Brutzeit nach Flade (1994) bei bis über 100 ha. Blab, Terhardt & Zsivanovtis (1989) geben für den Bonner Raum sogar einen Aktionsraum von je 250 ha je Brutpaar an. Beim Pirol ist ein Brutrevier bis 50 ha groß (LANUV 2013). Für beide Arten wurden keine Brutreviere im Untersuchungsgebiet angegeben, dementsprechend handelt es sich beim Untersuchungsgebiet nur um Nahrungshabitate beider Arten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Untersuchungsgebietes (ca. 1,6 ha, wobei aber ca. 50 % davon aus Straßenflächen und Sportplatz bestehen) und der praktisch innerörtlichen Lage (mit hohem Störungspotenzial durch Anwohner und Erholungssuchende) ist anzunehmen, dass das Untersuchungsgebiet kein essentielles Nahrungshabitat für diese Arten darstellt, zumal ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld existieren (z.B. Herseler Werth, Rheinufer, Gärten und Feldflur).

Eulen wurden nicht untersucht, weil eine artenschutzfachlich relevante Betroffenheit nicht erkennbar war. Steinkauz und Waldkauz waren aufgrund fehlender Brutmöglichkeiten (es wurden keine ausreichenden Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet gefunden) nur als

Nahrungsgäste möglich. Die Schleiereule am Bayerhof ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da die dort mögliche Fortpflanzungsstätte außerhalb des Bebauungsplanes liegt (vermutlich am/ im Bayerhof). Als Jagdgebiete werden von der Schleiereule Viehweiden, Wiesen und Äcker, Randbereiche von Wegen, Straßen und Gräben sowie Brachen aufgesucht, wobei ein Jagdrevier eine Größe von über 100 ha erreichen kann (LANUV 2013). Die Grünflächen im Untersuchungsgebiet können für alle o.g. Eulen nicht als gut geeignete Jagdhabitats eingestuft werden, u.a. wegen der Kleinflächigkeit und hohem Störungspotenzial durch Anwohner und Erholungssuchende. Im Umfeld existieren außerdem besser geeignete Jagdhabitats, in die die Eulen ausweichen könnten (z.B. Rheinufer und Feldflur). Eine essentielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes (als Jagdhabitat) für die lokalen Populationen der o.g. Eulen war und ist deshalb nicht zu erwarten.

Der Schwarzmilan jagt regelmäßig in der Herseler Rheinaue. Der Aktionsraum dieser Art erstreckt sich aber z.T. über mehrere Quadratkilometer (LANUV 2013). Ähnlich wie für die o.g. Eulen können die sehr kleinflächigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet nicht als gut geeignete Jagdhabitats für den Schwarzmilan eingestuft werden. Eine essentielle Bedeutung des Untersuchungsgebietes ist deshalb nicht zu erwarten, zumal im Umfeld außerdem besser geeignete Jagdhabitats existieren, in die der Schwarzmilan ausweichen könnte (z.B. Rhein und Feldflur).

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

2. Einwender 2: Schreiben vom 20.02.2013

Stellungnahme:

Im Bereich des WA₁ wird die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entlang der Siegstraße übernommen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich keine Veränderung bezüglich der planungsrechtlichen Situation.

Seit den 1960er Jahren haben sich Gerichte mit der Beeinträchtigung der Aussicht von bestehenden Bebauungen durch Neubebauungen befasst (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5). Dabei wurde deutlich, dass nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum dargestellt. Schwere, d.h. unerträgliche Beeinträchtigungen haben Gerichte nur in außergewöhnlichen Lagen (z.B. Fernblick auf die Alpen) bejaht.

Die Dachgestaltung wurde im Bereich des heutigen Sportlerheimes an die umgebende Bebauung angepasst. Dort sind nur Sattel- und Mansarddächer zulässig.

Die Flächen des B-Plans sind bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bornheim als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelt und entspricht den von der Stadt Bornheim verfolgten städtebaulichen Zielen.

Für die Neubebauung an der unteren Bayerstraße wird davon ausgegangen, dass von den zukünftigen Bewohnern die Siegstraße nicht als Zufahrt genutzt wird, sondern die ausgebaute östliche Bayerstraße. Dies wird dadurch begünstigt, dass dort auch der Ein- und Ausfahrtsbereich für das Garagengeschoss vorgesehen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Schüler der Grund- und Hauptschule aus dem Neubaugebiet im Bereich zwischen Donau- und Rheindorfer Straße in der Mehrzahl die Straße Weingarten als Schulweg nutzen. Vor diesem Hintergrund ist das Argument nicht nachvollziehbar.

Das durch das Neubauvorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen kann mit ca. 150 Fahrten/Tag angegeben werden. Die Zunahme des Verkehrs wird als verträglich eingeschätzt, da zu erwarten ist, dass der gesamte Verkehr, der momentan durch die Sportplatznutzung ausgelöst wird, zukünftig entfallen kann.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**3. Einwender 3:
Schreiben vom 22.02.2013**

Stellungnahme:

Die angeregte Einbahnstraße würde das Verkehrsaufkommen nur verlagern, denn dann würde sich der Verkehr auf der unteren Bayerstraße Richtung Siegstraße erhöhen, weil der gesamte abfließende Verkehr aus dem Bereich der Neubebauung dort entlang fahren müsste. Dadurch würden mehr Anlieger, die heute bereits an der Bayerstraße und der Siegstraße wohnen, belastet. Daher wird an der vorgesehenen Verkehrsführung über den Ausbau der östlichen Bayerstraße bis zu der vorgesehenen Wendeanlage festgehalten.

Vor diesem Hintergrund kann sich an der Art der Finanzierung des Ausbaus über Anliegerbeiträge nichts ändern.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**4. Einwender 4:
Schreiben vom 25.02.2013**

Stellungnahme:

Zu Punkt 1):

Bei der Umsetzung der Planung sind die Eingriffe in den Retentionsraum des Rheins so gering wie möglich zu halten. Die Beeinträchtigung des Retentionsraumes des Rheins ist bei Realisierung einer vollständig unterhalb des Geländeneiveaus liegenden Tiefgarage größer, als dies im Falle des geplanten Garagengeschosses ist. Zudem ist zu beachten, dass mit der vorläufigen Unterschützstellung des neuen Überschwemmungsgebietes des Rheins am 27.11.2012 eine Verschärfung des Hochwasserschutzes eingetreten ist, da das bisherige Überschwemmungsgebiet nicht mehr nur bis zur unteren Bayerstraße, sondern bis in das WA₂ und WA₃ reicht. Das Baugebiet WA₄ wurde nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln (siehe Schreiben vom 05.04.2013), aufgrund der Lage innerhalb des durch einen Wall geschützten Bereiches der ehemaligen Kläranlage Hersel, aus der vorläufigen Sicherung entlassen.

Die Brüstung des Balkons Bayerstraße 37 befindet sich auf einer Höhe von 57,7 m ü. NHN. Selbst wenn sich die Gebäudehöhe des benachbarten Neubaus durch die Errichtung einer vollständig unterhalb des Geländeneiveaus angeordneten Tiefgarage von 63,2 m ü. NHN um drei Meter verringert hätte, hätte man das Gebäude nicht so tief anordnen können, dass sich die Sichtverhältnisse im Bereich der Bayerstraße 37 verbessert hätten.

Zu Punkt 2):

Klarstellend sei gesagt, dass sich das Zitat aus der Begründung hinsichtlich der Dominanzwirkung der Bebauung auf die bestehenden Gebäude bezieht und nicht auf die geplanten Gebäude, wie vom Einwender dargestellt. Somit wird auch nicht die umgebungsuntypische Dominanz der geplanten Gebäude bestätigt.

Die Genehmigung der Vorhaben erfolgt nach § 30 BauGB, da diese innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Planes liegen und nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme wird neben den bereits benannten Argumenten zur Tiefgarage dadurch entsprochen, dass die Abstandsflächen, die durch das Neubauvorhaben ausgelöst werden, vollständig auf dessen Grundstück nachgewiesen werden.

Die Entfernung zwischen überbaubarer Grundstücksfläche der Neubebauung und dem Gebäude Bayerstraße 37 beträgt an der engsten Stelle ca. 17 Meter. Von einer erdrückenden Wirkung kann daher nicht gesprochen werden. Außerdem wurde im Zuge der Überarbeitung der Planung während des Aufstellungsverfahrens die Gebäudebreite der Neubebauung vermindert und die Dachgestaltung auf geneigte Mansarddächer angepasst.

Zu Punkt 3):

Die Planung für die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien, die in der Stadt Bornheim üblich sind. Ihre Abmessungen sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes erforderlich. Zudem ist der Ausbau auch für die Erschließung des Gebietes für dreiaxelige Müllfahrzeuge und weitere Einsatzfahrzeuge sowie die Anlieferung von Booten auf Bootsanhängern notwendig.

Bezüglich des für den Ausbau der Bayerstraße notwendigen Grundstückserwerbs wird nach Abschluss des B-Planverfahrens die Stadt Bornheim Kontakt mit den betroffenen Eigentümern aufnehmen. Die Abrechnung der Maßnahme über Anliegerbeiträge ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu Punkt 4):

Das durch die bestehende Bebauung ausgelöste Verkehrsaufkommen erhöht sich mit Umsetzung der Planung um lediglich maximal 150 Kfz-Fahrten/ Tag.

Für die Abschätzung des werktäglichen Verkehrsaufkommens der Wohnnutzungen kommen folgende Kennwerte zur Anwendung: 2,5 Einwohner pro Wohneinheit (EW/WE), 3,5 Wege pro Einwohner und Tag (W/EW,d) bei einem MIV-Anteil (Nutzung des Pkws) von 60 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2. Der Besucher-, Güter- und Lieferverkehr mit Kfzs beträgt 5 % an den Einwohnerwegen. Daraus ergibt sich bei Berücksichtigung der maximalen Anzahl von 30 Wohneinheiten (WE) ein werktägliches Verkehrsaufkommen von gerundet ca. 150 Kfz-Fahrten pro Tag.

In Summe ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neuen Wohngebäude zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 erfolgt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist erst bei wesentlich höheren Verkehrsmengen zu erwarten. Die Erstellung eines Gutachtens ist somit entbehrlich.

Neben den lärmseitigen Auswirkungen werden auch die Auswirkungen bzgl. der Abgasbelastung als nicht erheblich eingestuft. Eine Begutachtung ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht geboten.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Verlagerung des Sportplatzes der gesamte hierdurch ausgelöste Verkehr zukünftig entfallen wird.

Das erwähnte Schallgutachten betrachtet nur den anlagenbezogenen Lärm der heutigen Sportanlage. Die verschiedenen Lärmarten (Verkehrslärm, Sportlärm) sind nach gängiger Rechtslage getrennt voneinander zu beurteilen.

Zu Punkt 5):

Der Untersuchungsrahmen wurde mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde (als zuständige Fachbehörde für den Artenschutz) abgestimmt. Nach Abschluss des Gutachtens wurde gemäß Stellungnahme des Gutachters vom 12.03.2013 keine Kritik der Unteren Landschaftsschutzbehörde am Inhalt des Artenschutz-Fachbeitrages geäußert.

Wenngleich das vorliegende Gutachten vom Vorhabenträger beauftragt wurde, wurde es neben der Unteren Landschaftsbehörde auch von der Stadt Bornheim geprüft. Von einer einseitigen Betrachtung zugunsten des Vorhabenträgers kann daher nicht gesprochen werden. Ein Vergleichsgutachten ist daher nicht erforderlich und auch nicht üblich.

Zu Punkt 6):

Die Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens muss in einem größeren Zusammenhang gesehen werden: Bornheim ist eine prosperierende Stadt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und erfreut sich einer weiterhin wachsenden Bevölkerung. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung teilweise brachliegender Flächen kann der Ortsteil Hersel an dieser Stelle nach den Vorstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim sinnvoll abgerundet werden. Die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich wird dadurch reduziert.

Der „dörfliche Charakter“ der Umgebung ist eine subjektive Wahrnehmung. Die umgebende und bestehende Bebauung an der unteren Bayerstraße bildet mit zwei Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss den Maßstab für die Neuplanung und wird als städtebauliches Motiv bei der Neubebauung weiterverfolgt. Das Keller- und Garagengeschoss der Neuplanung entspricht dem Sockelgeschoss der umgebenden Bebauung an der unteren Bayerstraße.

Ergänzend wurden im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugunsten der Anpassung des Vorhabens an die Umgebung die Staffelgeschosse in Mansarddächer geändert. Zudem wurden, um die optische Wirkung der Neubebauung aufzulockern und etwas größere Durchblicke zwischen den Gebäuden zu ermöglichen, die Gebäudefronten schmaler ausgeführt und die auskragenden Balkone und Terrassen zurückgenommen.

Bezüglich des befürchteten Wertverlustes des Grundstückes, der durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben entstehen soll, wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen, dass nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung von Gebäuden auf dem Nachbargrundstücken einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum darstellt. Diese gilt unabhängig davon, ob die benachbarten Grundstücke schon vorher als Bauland ausgewiesen waren oder nicht. Danach gehört es „nicht zum Bestandteil der Rechtstellung eines Grundstückseigentümers, dass die (...) gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke (...) nicht geändert wird.“ (vgl. Fickert/ Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 16, RN 59.5).

Zu Punkt 7)

Weitere Investoren, die Interesse für das Grundstück bekundet haben, sind nicht vorhanden.

Die Stadt Bornheim geht davon aus, dass sie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen hat.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

C. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2013.

1. Einwender 1 und 2: Schreiben vom 13.03.2013

Stellungnahme:

Bezüglich der Anregung, das textlich festgesetzte Gehrecht für die Parzelle 69 über das Flurstück 333 im Hochwasserfall, zu konkretisieren, wird der Vorhabenträger als Anlage zum städtebaulichen Vertrag einen Plan vorlegen, der den Zugang im Hochwasserfall auch bezüglich des Gehrechtes und der Grünordnung konkretisiert. Dieser Plan wird auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht werden. Daher ist eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan nicht erforderlich.

Der städtebauliche Vertrag wird in der Sitzungsvorlage des Stadtrates veröffentlicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.