Bebauungsplan Bo 21, 2. Änderung in der Ortschaft Bornheim

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Bo 21 in der Ortschaft Bornheim beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abzusehen. In seiner Sitzung am 28.05.2013 hat der Rat die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 statt.
Da Änderungen am Plan vorgenommen wurden, wurde eine erneute Offenlage erforderlich. Die erneute Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) und i.V.m. § 4a (3) BauGB und gemäß § 4 (2) und i.V.m. § 4a (3) BauGB beschloss der Rat in seiner Sitzung am 19.02.2014.
Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 27.03.2014 bis einschließlich 09.04.2014 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen abgegeben werden.

A. Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.03.2014 bis 09.04.2014.

1. Rhein–Sieg–Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 09.04.2014

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Der Hinweis, dass gegen die Planung unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen und der Stellungnahme vom 08.10.2013 keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vom 08.10.2013 vorgebrachten Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises wurden in der Abwägung der im Rahmen der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Die Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim zu den eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 18.02.2014 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 087/2014-7). Es liegen keine veränderten Erkenntnisse bezüglich der Anregungen vor, so dass kein anders lautender Beschluss gefasst werden soll.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

B. Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.03.2014 bis 09.04.2014.

1. Einwender 1, Stellungnahme vom 14.03.2014

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Zu: Anregung zu Pkt. 2.1 Höhe der baulichen Anlage

Die Anregung der Änderung des Bezugspunktes (Mitte der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m bewirkt im Vergleich zur bisherigen Festsetzung zwar keine Änderung der absolut zulässigen maximalen Firsthöhe, jedoch bringt die Änderung des Bezugspunktes keinen Vorteil, da von dem angeregten Streichen der Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens abgeraten wird. Hierdurch könnte möglicherweise das Erscheinungsbild einer voll zweigeschossigen Bebauung erzeugen werden, dem mit den bisherigen Festsetzungen entgegengewirkt werden soll (siehe hierzu unter „Anregung zu Pkt. 2.2 Höhenlage der Gebäude“).

Die Anregung, die maximal zulässige Traufhöhe von höchstens 3,5 m in Bezug zur Mitte der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zu setzen, würde eine nicht sinnvolle Einschränkung der zukünftigen Bauherren bedeuten. Das nach bisherigen Festsetzungen mögliche Vollgeschoss unter dem Dachgeschoss würde nach der Anregung zum Großteil unterhalb der Geländeoberfläche liegen. An der rückwärtigen Grundstücksgrenze würde der Abstand der maximal möglichen Traufe bis zur Geländeoberfläche nur rund 1 m betragen.
In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 30 – 40 Grad für Satteldächer wäre es zudem nicht möglich, die maximal zulässige Firsthöhe auszunutzen.
Es ist nicht der Fall, dass die durch den Einwender genannten Festsetzungen die Höhe in gleicher Form definieren, wie es in der Begründung der Stellungnahme dargelegt wird. Selbst wenn die absolute Höhe der Traufhöhe zur bisherigen Festsetzung nicht verändert würde – also eine Traufhöhe von 5,5 m, gemessen über der Oberkante der erschließenden Straße „In der Proffläche“ festgesetzt würde – bestünde ohne Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens die Möglichkeit einer, von der Erschließungsstraße aus betrachteten, voll zweigeschossig wirkenden Bebauung, der mit den bisherigen Festsetzungen entgegengewirkt werden soll (siehe hierzu unter „Anregung zu Pkt. 2.2 Höhenlage der Gebäude“).

Zu: Anregung zu Pkt. 2.2 Höhenlage der Gebäude

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im von der Erschließungsstraße „In der Proffläche“ aus ansteigenden Gelände. Das Ziel der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 2,0 m in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe hat zum Ziel, ein eingeschossig wirkendes städtebauliches Erscheinungsbild, betrachtet vom Straßenraum, zu erzeugen. Im Falle der bestehenden Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens besitzt die von der Straße aus sichtbare Fassade des Geschosses unter dem ersten Vollgeschoss eine Höhe von < 2,0 m und entfaltet somit in Verbindung mit dem darüber liegenden zulässigen Vollgeschoss noch keine zweigeschossige Wirkung.
Entfällt die Festsetzung zur maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, so besteht die Möglichkeit, den Erdgeschossfußboden in Relation zur Erschließungsstraße in einer solchen Höhe zu errichten, sodass die sichtbare Fassade des darunter liegenden Geschosses durch eine größere sichtbare Höhe in Verbindung mit dem ersten Vollgeschoss die Wirkung von zwei Vollgeschossen entfaltet. Dem sollte durch die bisherigen Festsetzungen jedoch entgegengewirkt werden.

Beschlussentwurf:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.