

Bebauungsplan Ka03, in der Ortschaft Kardorf

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: vom 05.09.2013 bis 02.10.2013
Einwohnerversammlung: am 19.09.2013 von ca. 18.30 bis ca. 20.45 Uhr
Ort: Gaststätte „Zum alten Bahnhof“, Pappelstraße 2, 53332 Bornheim

Anwesend waren: Herr Schier (Erster Beigeordneter)
Herr Erll (Fachbereichsleiter Stadtplanung)
Frau Bongartz (Fachbereich Stadtplanung)
Herr Bartelt (Montana Wohnungsbau GmbH)
Herr Blase (AB Stadtverkehr)
Herr Haase (H+B Stadtplanung)
ca. 60 Bürger

Um ca. 18.30 Uhr eröffnet Herr Schier die Veranstaltung und erläutert den Ablauf des Abends. Herr Erll stellt den derzeitigen Stand des Verfahrens sowie den generellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens dar und verweist auf die Möglichkeiten der Verfahrensbeteiligung. Anschließend erläutert Herr Haase die allgemeinen Ziele der Planung.

Zu folgenden Themen wurden Fragen und Anregungen vorgebracht:

1. Städtebau

Ein Bürger weist darauf hin, dass im südlichen Übergangsbereich des Plangebietes mehrere Grundstücke angrenzen, die ggfs. mit einer weiteren Bebauung belegt werden könnten. Dort grenzt die neu gebaute Erschließungsstraße an, die dafür genutzt werden könnte. Im Sinne der Gleichbehandlung sollte erreicht werden, dass sich diese Eigentümer dann auch an den Erschließungskosten beteiligen.

Herr Schier bestätigt, dass das dargestellte Szenario auch ohne Änderung des Bebauungsplanes eintreten könnte. Er unterstreicht, dass für die Eigentümer keine Erschließungsbeiträge von Seiten der Stadt erhoben wurden, wenngleich die Straßen nach dem Bau durch den Vorhabenträger und nach Abnahme in die Obhut der Stadt übergehen.

Ein Bürger schlägt vor, den Geschosswohnungsbau in den Randbereich zur Blumenstraße zu verschieben, damit er weiter von der bestehenden Wohnbebauung entfernt liegt.

Herr Schier sagt zu, diese Anregung prüfen zu lassen.

Es wird angeregt, die Straßenräume aufzulockern, indem man versetzte Baufluchten im Bebauungsplan vorgibt.

Herr Schier bestätigt, dass dieser Punkt im weiteren Verfahren als Anregung geprüft

wird.

2. Haustypen

Ein Bürger erkundigt sich, warum nur 3 Haustypen an Doppelhäusern für das Baugebiet zugelassen werden. Es wird für eine größere Auswahl an Haustypen plädiert, um die Vielfältigkeit des Baugebietes zu stärken.

Herr Schier erläutert, dass der Bebauungsplan Festsetzungen enthalten wird, die bei der Auswahl der Bautypen zu beachten sind und somit eine mögliche Vielfalt nicht eingeschränkt wird.

3. Verkehrliche Erschließung

Es wird angeregt, das Neubaugebiet direkt über die Blumenstraße zu erschließen.

Herr Schier schätzt diese Lösung aufgrund der Erfahrungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht als realistisch ein. Der Landesbetrieb verweist die Gemeinden im Regelfall auf die bestehenden Knotenpunkte. Daher wurde die Planung bereits so ausgelegt, dass das Neubaugebiet über zwei eigenständige Knotenpunkte am Sankt-Josefs- Weg und der Katzentranke angebunden wird.

Es wird der Wunsch geäußert, dass während der Bauphase eine Erschließung des Baustellenverkehrs direkt aus Richtung der Blumenstraße erfolgen soll.

Herr Schier und Herr Bartelt von Seiten des Vorhabenträgers werden sich in Gesprächen mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenbau NRW für eine solche Lösung einsetzen. Der Landesbetrieb müsste einer solchen Lösung zustimmen.

Es wird angeregt, den Schelmenpfad durch Straßenverschwenkungen im Sinne einer Verkehrsberuhigung zu gestalten.

Herr Schier sagt zu, dass diese Anregung im weiteren Verfahren geprüft wird.

Es wird gebeten zu prüfen, inwiefern der nördliche Erschließungsbügel unterbrochen werden könnte, um dortige Durchgangsverkehre zu unterbinden. Ein zusätzliches Argument wird darin gesehen, dass eine Verbindung der dann entstehenden Stichstraßen attraktiver für Fußgänger und Radfahrer wäre. Als Vorbild wird das Erschließungssystem im Bereich des Bebauungsplanes Ka01 gesehen.

Herr Schier weist darauf hin, dass für eine solche Lösung entsprechende Wendeanlagen für die Müllabfuhr notwendig werden. Er sagt zu, diesen Sachverhalt ebenfalls prüfen zu lassen.

Es wird angeregt, im Bereich der 5,5 bis 6,5 m breiten Anliegerstraßen im Mischsystem einen Gehbereich für Fußgänger durch eine andere Materialität hervorzuheben.

Herr Schier sagt zu, diese Anregung zu prüfen zu lassen.

Die hohe Anzahl an Besucherparkplätzen im Neubaugebiet wird generell begrüßt. Es wird darum gebeten, im Bereich des Schelmenpfades mehr Besucherparkplätze unterzubringen, damit eine gleichmäßigere Verteilung der Parkplätze erreicht werden kann.

Auch hier sagt Herr Schier zu, diese Anregung im weiteren Verfahren prüfen zu lassen.

Es wird darum gebeten, im Bereich des Geschosswohnungsbaues mehr als den nach Landesbauordnung vorgesehenen 1 Stellplatz pro Wohnung vorzusehen.

Herr Schier wird in eine entsprechende Abstimmung mit dem Vorhabenträger eintreten.

Ein Bürger erkundigt sich nach der Vorfahrtsregelung im Bereich der Einmündungen des Neubaugebietes in den Sankt- Josefs- Weg und die Katzentränke und regt eine Rechts- vor Links- Regelung an.

Herr Schier geht davon aus, dass es sich hierbei innerhalb der bestehenden Tempo 30- Zonen um eine Rechts- vor- Links- Regelung handeln wird, die einen zusätzlichen geschwindigkeitsdämpfenden Effekt haben kann.

Es wird die Frage gestellt, inwiefern das bestehende Flurstück 63 an der Katzentränke an die geplante Anliegerstraße angebunden werden soll.

Herr Haase bestätigt, dass es sich bei der Plandarstellung um keine verkehrliche Anbindungsmöglichkeit handelt, sondern um die Lage der Stellplätze für das benachbarte neue Doppelhaus.

4. Lärmschutz

Von mehreren Bürgern wird die Frage gestellt, wo die Lärmschutzanlage im Norden und im Süden entlang der Blumenstraße endet.

Herr Haase erläutert, dass die Länge der Lärmschutzanlage gutachterlich ermittelt wurde. Im Norden bindet die Lärmschutzanlage an den bestehenden Erdwall an. Im Süden hat sich die gutachterlich ermittelte Länge im Laufe der Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfes verkürzt, da der Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) nicht durch die Lärmschutzanlage geschützt werden muss. In einem früheren Planungstand war noch vorgesehen gewesen, den Bereich des RRB ebenfalls für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorzusehen. Dann hätte die Lärmschutzanlage verlängert werden müssen.

Von zwei Bürgern, die im Bereich der Katzentränke wohnen, wird angeregt, die Lärmschutzanlage bis zur Einmündung der Katzentränke in die Blumenstraße zu verlängern, um auch die bestehende Wohnbebauung zu schützen.

Herr Schier erläutert, dass sich für die bestehende Wohnbebauung kein rechtlicher Anspruch auf Lärmschutz ableitet. Daher kann der Vorhabenträger nicht verpflichtet werden, die Lärmschutzanlage wie vorgeschlagen zu verlängern.

Es wird die Frage gestellt, warum die Lärmschutzanlage im Bereich des Bebauungsplanes Ka03 höher errichtet werden muss, als im Bereich des Bebauungsplanes Ka01.

Herr Schier führt aus, dass die beiden Baugebiete diesbezüglich nicht unbedingt vergleichbar sind. Der Bebauungsplan Ka 02 für das Gewerbegebiet enthält für die Flächen gegenüber dem Neubaugebiet Ka 03 andere Festsetzungen, die mehr Lärm zulassen, als für die Flächen gegenüber dem Baugebiet Ka 01. Als das Gewerbegebiet geplant wurde, war noch nicht beabsichtigt, die Flächen des Plangebietes Ka 03 als Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Gutachter zum Bebauungsplan Ka 03 musste daher in seinem Gutachten andere Annahmen treffen und die Lärmschutzwand daraus resultierend höher werden.

5. Grünflächen, Umwelt

Es wird mehrfach angeregt, den vorgesehenen Kinderspielplatz in eine zentralere Lage des Neubaugebietes zu verschieben und keine anliegenden Bestandsgrundstücke damit zu tangieren.

Herr Schier weist darauf hin, dass der Spielplatz auch den Kindern aus den bestehenden Wohnlagen Kardorfs zum Spielen dienen soll, nimmt aber auch diesen Sachverhalt als Prüfauftrag zu Protokoll.

Ein anderer Bürger schlägt vor, einen neuen Spielplatz im Bereich des Wäldchens als Waldspielplatz vorzusehen.

Herr Schier wird diesen Vorschlag ebenfalls prüfen lassen.

Es wird die Frage gestellt, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Neubaugebiet ausgelöst werden, ausgeglichen werden.

Herr Haase erläutert, dass durch einen Fachgutachter eine Bilanzierung erstellt wird, welcher ökologische Ausgleich für das Neubaugebiet erforderlich wird. Da nur ein geringer Ausgleich innerhalb des Plangebietes untergebracht werden kann, wird davon ausgegangen, dass auch externe Ausgleichsflächen gesichert werden müssen. Der Suchraum soll vorbehaltlich der Grundstücksverfügbarkeit im Bereich Kardorf liegen.

Herr Schier ergänzt, dass für das Regenrückhaltebecken der Ausgleich durch eigenständige Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

6. Soziale Infrastruktur

Ein Bürger erkundigt sich, wo die hinzuziehenden Kinder aus dem Neubaugebiet in den Kindergarten gehen können.

Herr Schier legt dar, dass derzeit eine neue Kindergarten- Bedarfsplanung für ganz Bornheim erstellt wird. Dabei wurde festgestellt, dass sich die Kindergarten-Jahrgänge von 600 auf 400 Kinder in Bornheim vermindert haben. Nichts desto trotz unternimmt die Stadt Bornheim weitere Anregungen, vor allem im Bereich der unter 3- Jährigen das Angebot weiter zu verbessern. In diesem Zusammenhang wird daran gedacht, die Kindertagesstätte im Bereich der Schulstraße zu erweitern. Dieses Angebot soll vor dem Einzug der ersten Familien im Neubaugebiet bestehen.

7. Technische Infrastruktur

Es wird um nähere Erläuterungen zum Entwässerungskonzept gebeten.

Herr Schier führt aus, dass für den gesamten Bereich des Vorgebirges ein Entwässerungskonzept erstellt wird. Dabei wurde bereits festgestellt, dass ein Regenrückhaltebecken (RRB) auch ohne das Neubaugebiet benötigt wird. Für das Neubaugebiet wird ein weiteres Rückhaltevolumen benötigt, so dass ein möglicher Standort für ein RRB mit in die vorliegende städtebauliche Planung aufgenommen wurde. Mit dem Stadtbetrieb Bornheim wird nun ein integriertes Entwässerungskonzept für das Bestandsgebiet und das Neubaugebiet abgestimmt. Herr Schier hält fest, dass erst ein abgestimmtes Konzept vorliegen muss, bevor das Bauverfahren fortgesetzt werden kann.

Mehrere Bürger erkundigen sich, in welcher Form das vorgesehene RRB gestaltet wird.

Herr Schier erläutert, dass der Standort des RRB an der tiefsten Stelle des Plangebietes gefunden werden musste. Das RRB wird wahrscheinlich als offenes Becken angelegt und wirkt daher eher wie ein technisches Bauwerk. Es werden aber auch noch alternative Standorte jenseits der Bahnlinie geprüft.

Es wird die Frage gestellt, ob das geplante RRB eingegrünt wird.

H. Schier bestätigt, dass eine Eingrünung des RRB im Bebauungsplan definiert wird.

Es wird die Anregungen gegeben, das RRB in den Bereich des bestehenden Wäldchens zu verlegen.

Herr Schier sagt zu, diesen Vorschlag auf seine Durchführbarkeit überprüfen zu lassen.

Ein Bürger macht den Vorschlag, das RRB in bisher unbebaute Bereiche im gegenüberliegenden Gewerbegebiet zu verlegen.

Herr Schier sieht dafür keine Möglichkeit, da die dortigen Grundstücke auch längerfristig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind und darüberhinaus die Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet abgeschlossen ist.

Es wird die Frage gestellt, wie das betreffende Grundstück genutzt werden soll, wenn das RRB nicht im Plangebiet errichtet wird.

Hierzu liegt noch keine Entscheidung vor. Das Grundstück soll zunächst für das RRB vorbehalten bleiben.

Ein Bürger stellt die Frage, ob das Regenrückhaltebeckens nur für die Neubebauung erforderlich ist.

Herr Schier antwortet, dass das Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung des Niederschlagswasser den gesamten Einzugsbereichs Kardorf erforderlich ist.

Ein Bürger erkundigt sich, ob im Rahmen der vorgesehenen Neubebauung auch an eine Verbesserung des ÖPNV- Angebotes (Linie 18, Buslinien) gedacht wird.

Herr Schier erläutert, dass aus dem Neubaugebiet nicht so viele Neubürger erwartet werden, dass generell über einen Ausbau des ÖPNV nachgedacht wird. Er ergänzt, dass der 2- gleisige Ausbau der Linie 18 im Bereich Schwadorf forciert werden soll, um eine Verbesserung in Bezug auf die Pünktlichkeit der Stadtbahn zu erreichen.

Es wird darum gebeten, den Standort und die Betriebsweise des vorgesehenen Blockheizkraftwerkes (BHKW) zu erläutern und ob eine Anschlusspflicht bestehen wird.

Herr Haase erläutert, dass es sich bei dem BHKW um eine mögliche Form der Energieerzeugung handelt. Der geeignete Standort für das BHKW läge im Bereich der Blumenstraße abseits der Bestandsbebauung. Der Vorhabenträger wird im weiteren Verfahren auch alternative Energiekonzepte prüfen, da die gesetzlichen Vorgaben bzgl. der Gebäudedämmung mittlerweile so weitgehend sind, dass sich eine solche Anlage aufgrund des geringen Wärmebedarfs der Wohngebäude wirtschaftlich schwer darstellen lassen könnte. Für den Fall, dass ein BHKW errichtet wird, wird in den Kaufverträgen mit den Erwerbern ein Anschluss- und Benutzungszwang geregelt. Nur so wird sich ein Betreiber für ein BHKW finden lassen, der darauf eine Kalkulation aufbauen kann. Das BHKW würde von einem sog. Contractor betrieben.

8. Umsetzung

Es wird die Frage, nach dem Zeitraum der Bauphase gestellt.

Herr Schier erläutert, dass mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes zum Ende des Jahres 2014 zu rechnen ist.

Herr Bartelt ergänzt, dass der Vorhabenträger danach von ca. 3 Jahren Realisierungszeit ausgeht, so dass das Neubaugebiet bis zum Jahre 2017 komplett umgesetzt sein kann. Nach Fertigstellung einzelner Bauabschnitte werden auch die Straßen endausgebaut, so dass in sich vorab funktionsfähige Einheiten entstehen.

Aufgestellt:

Köln, den 23.09.2013

H+B Stadtplanung GbR

gez. Stefan Haase