

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 16 in der Ortschaft Merten

Niederschrift zur Einwohnerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren Me 16 in der Ortschaft Merten.

Datum: 12.03.2015

Ort: Franziskus-Schule, Beethovenstraße 57, 53332 Bornheim

Teilnehmer: ca. 160 Bürger und Bürgerinnen

Herr Schier,	Erster Beigeordneter der Stadt Bornheim
Herr Erll,	Fachbereichsleiter Stadtplanung
Frau Bongartz,	Mitarbeiterin im Geschäftsbereich Stadtplanung
Frau Schweer,	BKI mbH, Aachen
Herr Kunze,	BKI mbH, Aachen

1. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, ob im weiteren Verlauf noch ein Verkehrsgutachten erstellt wird.

Antwort der Verwaltung:

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens ist als nächster anstehender Planungsschritt vorgesehen. Grundlage des zusätzlich zu berücksichtigenden Verkehrsaufkommens soll die vorliegende Planung bilden. Dabei werden alle drei möglichen Anbindungspunkte neu bewertet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

2. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, welche Dimensionierung für die geplante Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

Antwort des Planungsbüros:

Es sind derzeit mehrere Mehrfamilienhäuser mit einer Anzahl von jeweils maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Dimensionierung wird aus der umgebenden Bestandsbebauung, insbesondere aus der Bebauung entlang der Offenbachstraße und der Beethovenstraße abgeleitet. Die geplante Geschossigkeit soll, gleichfalls in Anlehnung an den Bestand, zwei Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses bzw. drei Vollgeschosse nicht überschreiten.

3. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, weshalb die Wohnflächenentwicklung im Plangebiet nun durch die Stadt zeitnah angestrebt werden soll. Dabei wird auf die bisherige Historie mit der Eigentümerversammlung, bestehend aus privaten Grundstückseigentümern, der katholischen Kirchengemeinde sowie der Fa. Pareto hingewiesen. Zudem wird dargestellt, dass es bislang keine städtischen Mittel zur Planung gab.

Antwort der Verwaltung:

Die bisherige Planungsabfolge mit dem Entwurf eines privat beauftragten Planungsbüros steht nicht im Zusammenhang mit dem nun eingeleiteten öffentlichen Bebauungsverfahren. Grundlage der Wohnflächenentwicklung bildet die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sowie der am 22.10.2014 gefasste Beschluss zu den Prioritäten der Wohnbauflächenentwicklung. Der Rat der Stadt Bornheim sprach sich in seiner Sitzung am 04.02.2015 für die zeitnahe Entwicklung dieser Flächen gemäß der Zielsetzung zur Ausweisung neuer Baugebiete im Innenbereich aus. Diesem Beschluss wurde durch die Verwaltung gefolgt. Zudem war unabhängig davon eine hohe Bereitschaft der Grundstückseigentümer zugunsten der Baulandentwicklung zu verzeichnen.

4. Öffentlichkeit:

Es wird mitgeteilt, dass die geplanten Entwässerungseinrichtungen auf den dafür vorgesehen Flächen nicht gewünscht sind.

Antwort der Verwaltung:

Alle geplanten Flächen werden in die Umlegung mit einbezogen. Die für die Entwässerungseinrichtungen vorgesehenen Flächen sind dabei zukünftig als öffentliche Flächen vorgesehen. Den privaten Grundstückseigentümern dieser davon betroffenen Flächen entstehen durch die Planung jedoch keine Nachteile. Grundlage der Bewertung und Zuteilung von Wohnbauflächen bildet, unabhängig von der vorliegenden Planung, der Flächennutzungsplan. Die hierbei dargestellten Grünflächen und Wohnbauflächen werden in der Bewertung zur Zuteilung in Ansatz gebracht.

5. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, mit welcher Erforderlichkeit der Ausbau der Offenbachstraße begründet wird. Die jetzt gesehene Notwendigkeit entstehe vermeintlich nur im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen der geplanten Wohnbauflächen.

Antwort der Verwaltung:

Der Ausbau der Offenbachstraße erfolgt unabhängig von der geplanten Wohnflächenentwicklung, da sich die öffentlichen Verkehrsflächen bereits heute in einem nicht leistungsfähigen Ausbauzustand befinden. Unabhängig davon gibt es einen erweiterten politischen Beschluss. Hierbei soll geprüft werden, ob auch der Ausbau des nördlichen Abschnittes der Offenbachstraße zeitgleich mit der Entwicklung des Bebauungsplans Me 16 erfolgen soll. Lediglich der Zeitraum des Ausbaus der Offenbachstraße ist im Zusammenhang mit der Erschließung der geplanten Baugebietsentwicklung zu sehen, da er um wenige Jahre vorgezogen werden soll.

6. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, ob von den Inhalten der vorliegenden Planung zum Ausbau der Offenbachstraße im Einzelfall, je nach derzeitiger Nutzung der betroffenen privaten Grundstücksflächen, auch Abweichungen möglich sind.

Antwort der Verwaltung:

Der Ausbau der Straße erfolgt gemäß den dabei zu beachtenden technischen Richtlinien. Es sind jedoch in der Abwägung grundstücksbezogen auch Abweichungen nach „Augenmaß“ möglich.

7. Öffentlichkeit:

Es wird nach dem tatsächlichen Bedarf an weiteren Wohnbauflächen gefragt, da derzeit eher ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist.

Antwort der Verwaltung:

Entgegen der Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Merten ist eine hohe Nachfrage an zusätzlichen Neubauflächen zu verzeichnen. Mit der Bereitstellung von Baugrundstü-

cken soll ein Angebot für den Zuzug von Einwohnern geschaffen bzw. einer möglichen Abwanderung von Bauwilligen aufgrund fehlender Bauflächen entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang wird auf den notwendigen Erhalt der örtlichen Infrastruktur wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen hingewiesen, welche nur bei einer ausreichenden Anzahl von Einwohnern, insbesondere Familien mit Kindern, gewährleistet werden kann.

8. Öffentlichkeit:

Es wird auf mögliche verkehrliche Probleme hingewiesen, sofern die Abwicklung des gesamten Verkehrs ausschließlich über die Ausfahrten in Richtung Offenbachstraße und Bonn-Brühler-Straße abgewickelt werden soll. Es wird die Hinzunahme einer Zufahrt von Seiten der Beethovenstraße angeregt.

Antwort der Verwaltung:

Eine Verbreiterung der geplanten verkehrlichen Anbindung an die Beethovenstraße zugunsten eines zweispurigen Ausbaus ist aufgrund der dadurch bewirkten zu geringen Abstände zur Bestandsbebauung auf dem betroffenen Grundstück nicht möglich. Aufgrund dessen kann die Abwicklung des Verkehrs daher nur über die drei Anbindepunkte mit entsprechender Ausbaubreite erfolgen.

9. Öffentlichkeit:

Es wird auf die mögliche Hochwassergefahr durch den Mühlenbach hingewiesen. Zudem wird auf die Gefahr von Rissbildungen an bestehenden Gebäuden im Zusammenhang mit Bautätigkeiten hingewiesen. Hierzu wird eine Beweissicherung bei Bestandsbauten durch die Eigentümer im Vorfeld der geplanten Erschließung angeregt. Weiterhin wird gefragt, ob bei der Planung Rückhaltekonzepte bzw. Versickerungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung führt aus, dass im Zuge der weiteren Planung ein Bodengutachten erstellt werden soll, um die geologische Beschaffenheit einschließlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet zu ermitteln. Zudem soll eine Überflutungsbetrachtung erstellt werden, um mögliche Hochwassergefahren zu ermitteln. Unabhängig davon wurde bereits im Rahmen der vorliegenden Planung ein mögliches Szenario zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers entwickelt. Dies wird durch die geplanten Retentionsflächen im Süden ersichtlich.

10. Öffentlichkeit:

Es wird gefragt, ob die Flächenentwicklung und Bebauung insgesamt durch einen Bauträger als Einzelbauherr vorgesehen ist.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung führt aus, dass für die Entwicklung der Flächen kein Bauträger vorgesehen ist. Die neu entstehenden baureifen Grundstücke sollen im Zuge der Umlegung den entsprechenden Grundstückseigentümern zur selbständigen Nutzung und möglichen Veräußerung zur Verfügung gestellt werden. Es lässt sich jedoch nicht völlig ausschließen, dass bei einem privatrechtlichen Verkauf mehrerer neu entstandener und nachbarschaftlich gelegener Wohnbauflächen an einen Investor, diese Flächen dann in Folge durch einen Bauträger bebaut werden. Darauf hat die Verwaltung keinen Einfluss.

11. Öffentlichkeit:

Es wird gefragt, welche Motivation das Planungsbüro für die Erstellung der städtebaulichen Konzepte hatte. In diesem Zusammenhang wird dargestellt, dass von Seiten des Vortragenden keine Bereitschaft zur Abtretung von Grundstücksflächen für die benötigten Erschließungsflächen besteht.

Antwort des Planungsbüros:

Das Planungsbüro wurde durch die Stadt Bornheim beauftragt. Die Erschließungsmöglichkeiten wurden dabei vorgegeben.

12. Öffentlichkeit:

Es wird auf mögliche Verkehrsprobleme auf der Bonn-Brühler-Straße infolge der geplanten Anbindung des Plangebiets an diese Straße hingewiesen. Diese Anbindung kann nach Ansicht des Vortragenden nicht funktionieren.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung weist auf die Erstellung des geplanten Verkehrsgutachtens und die daraus folgenden Ergebnisse hin. Unabhängig davon ist in der vorliegenden Planung im Zufahrtsbereich von der Bonn-Brühler-Straße in das Gebiet bereits eine separate Linksabbiegespur vorgesehen, um den Verkehrsfluss auf der Bonn-Brühler-Straße in Richtung Norden im Zuge von Abbiegevorgängen nicht zu beeinträchtigen.

13. Öffentlichkeit:

Es wird angeregt, von der Planung insgesamt Abstand zu nehmen. Vielmehr sollte den vorhandenen Grundstückseigentümern die Realisierung hinterliegender Bebauungen genehmigt werden. Damit wird ebenfalls eine Bebauung erreicht, ohne dass es zu Konflikten mit der Erschließung dieser Flächen sowie zu langfristigem Baulärm kommt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Vortragende Kontakt mit der Politik aufnehmen wird.

Antwort der Verwaltung:

Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung verweist nochmals auf den Flächennutzungsplan als planerische Grundlage der jetzt vorliegenden Baulandentwicklung. Mit der geplanten Baulandentwicklung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gesichert werden. Gleichzeitig sollen die Ziele des Flächennutzungsplans zur Renaturierung des Abschnitts des Mühlenbachs im Plangebiet umgesetzt werden. Der Rat der Stadt Bornheim sprach sich für die zeitnahe Entwicklung dieser Flächen gemäß der Zielsetzung zur Ausweisung neuer Baugebiete im Innenbereich aus. Diesem Beschluss wurde durch die Verwaltung gefolgt. Die Vorgehensweise der Verwaltung ist jederzeit rechtlich nachprüfbar.

14. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wer für die geplante Renaturierung des Mühlenbachs aufkommen soll.

Antwort der Verwaltung:

Die Renaturierung des Mühlenbachs ist als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch die Baulandentwicklung zu werten. Für die Herstellung der Renaturierung des Mühlenbachs sollen daher anteilig die Erlöse aus der Entwicklung des Plangebiets herangezogen werden. Für Grundstückseigentümer außerhalb der geplanten Wohngebietsausweisungen (z. B. Anlieger der Schubertstraße) entstehen keine Kosten durch die Renaturierungsmaßnahmen.

15. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wer für den Ausbau der Offenbachstraße aufkommen soll und wie hoch die Kosten dafür sind.

Antwort der Verwaltung:

Für die Herstellung des Ausbaus der Offenbachstraße werden die einzelnen, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstückseigentümer (Anlieger) gemäß ihrer jeweiligen Grundstücksgröße herangezogen. Die Beiträge werden gemäß der städtischen Erschließungsbeitragssatzung bestimmt. Ein genauer Betrag kann derzeit noch

nicht abgeschätzt werden, da die Ausbauplanung erst im weiteren Planverfahren vorgenommen werden soll.

16. Öffentlichkeit:

Es wird dargestellt, dass die vorgesehene verkehrliche Anbindung nicht möglich ist, da die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer die dafür zusätzlich benötigten Grundstücksflächen nicht zur Verfügung stellen möchten. Es wird daher nachgefragt, wie auf dieser Grundlage eine Realisierung der Erschließung möglich sei.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung stellt dar, dass sich im weiteren Fortgang der Planung auch andere Erschließungsvarianten auf Grundlage von Vorschlägen aus der Öffentlichkeit ergeben könnten. Die Planung könnte entsprechend darauf abgestimmt werden. Der Rat der Stadt wird jedoch im Rahmen der Abwägung abschließend eine Entscheidung zur Lage der verkehrlichen Erschließung treffen.

17. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, weshalb in Bezug auf die geplante Einbahnregelung im Norden als Ausfahrt in Richtung Beethovenstraße vorgesehen ist. Dazu wird angeregt, diese Straße zukünftig als Zufahrt in das Plangebiet vorzusehen. Zudem wird angeregt, als Planalternative eine Verlängerung der geplanten Verkehrsführung nach Süden mit Anschluss an die Schubertstraße vorzusehen.

Antwort der Verwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend geprüft. Die Verwaltung verweist jedoch gleichzeitig auch auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Schutzbereich um den Mühlenbach. Zudem wird auf die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit in Hinblick auf einen ausreichenden Verkehrskorridor hingewiesen.

18. Öffentlichkeit:

Es wird dargestellt, dass sich im Rahmen vorhergehender nicht öffentlicher Sitzungen der Grundstückseigentümer aufgrund von Planungsansätzen durch ein privat beauftragtes Planungsbüro nahezu alle Grundstückseigentümer im Plangebiet grundsätzlich für eine entsprechende Baulandentwicklung ausgesprochen haben. Unabhängig davon wird nachgefragt welche Erschließungsvariante der vorgestellten Planungsalternativen am kostenintensivsten ist. Zudem wird nachgefragt, welche Dimensionierung für die Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

Antwort des Planungsbüros:

Aufgrund der Ergebnisse der ermittelten Flächenbilanzierung sind alle drei Varianten in Bezug auf die Kostenentstehung in etwa als gleichwertig zu beurteilen. Es sind derzeit mehrere Mehrfamilienhäuser mit einer Anzahl von jeweils maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen. Die geplante Gebäudehöhe soll sich an zwei Vollgeschossen zzgl. einem Dachgeschosses bzw. an drei Vollgeschossen orientieren.

19. Öffentlichkeit:

Dem zuvor Vortragenden wird zugestimmt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den nicht öffentlichen Sitzungen jeweils um Abstimmungen zwischen den Grundstückseigentümern handelte, die ein nachvollziehbares Interesse an der Wertsteigerung Ihrer Flächen haben. Anwohner nahmen an diesen Sitzungen nicht teil. In diesem Zusammenhang wird nachgefragt, ob die Erschließung nun abschließend geklärt sei, da der Eindruck aufgrund von Aussagen durch die Politik entstand, dass diese Frage im Vorfeld schon geklärt und von der Stadt beschlossen wurde.

Antwort der Verwaltung:

Nach dem Ende der frühzeitigen Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in die weitere Abwägung eingestellt. Unabhängig davon sollen im

Rahmen weiterer Gespräche zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern die Konflikte mit den Grundstückseigentümern lösungsorientiert besprochen werden. Im Ergebnis kann sich herausstellen, dass sich im Zuge des Verfahrens andere Planungsalternativen ergeben, oder eine Konfliktlösung nicht einvernehmlich möglich ist. In diesen Fällen bestimmt sich der Fortgang des Verfahrens durch politische Beschlüsse.

20. Öffentlichkeit:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Mühlenbach bei Starkregenereignissen entsprechend stark betroffen ist. Die vorhandene Verrohrung im Bereich der Bonn-Brühler-Straße kann die anfallenden Wassermengen nicht ohne Rückstauungen abführen. Dieser Rückstau führt zur Hochwassergefahr.

Antwort der Verwaltung:

Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die geplante Überflutungsbeurteilung hingewiesen. Die Ergebnisse sollen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Damit soll der Hochwassergefahr vorgebeugt werden.

21. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wer für die Entwässerungsplanung zuständig ist.

Antwort der Verwaltung:

Das Abwasserwerk Bornheim ist generell für die Entwässerungsplanung im Stadtgebiet zuständig. Die Investitionen zur Herstellung der entsprechenden technischen Anlagen werden über die Baulandentwicklung refinanziert.

22. Öffentlichkeit:

Es wird die Bitte geäußert, von einer möglichen Planvariante mit dem Ziel der unmittelbaren Anbindung des Plangebiets an die Schubertstraße abzusehen, da die verkehrlichen Verhältnisse aus Sicht des Vortragenden bereits heute schon untragbar sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass kein straßenbegleitender Gehweg vorhanden sei.

Antwort der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

23. Öffentlichkeit:

Es wird dargestellt, dass aufgrund der verkehrlichen Verhältnisse auf der Bonn-Brühler-Straße und der nach Ansicht des Vortragenden wohl nicht möglichen Anbindung des Plangebiets an die Bonn-Brühler-Straße eine Ampelanlage im Kreuzungsbereich Beethovenstraße / Lortzingstraße / Bonn-Brühler-Straße sinnvoll wäre. Es wird in diesem Zusammenhang auf den städtebaulichen Vertrag zum neu entstandenen Fachmarktzentrum hingewiesen, in dem ein Betrag für den betreffenden Knotenausbau bereits vorgesehen ist.

Antwort der Verwaltung:

Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau technischer Anlagen, wie Ampelanlagen, Abbiegespuren etc. unabhängig von der Kostentragung zunächst der Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Straßen NRW) bedarf. Diesbezüglich wurden mehrfach Gespräche mit dem Träger geführt, die bisher jedoch keinen Erfolg hatten. Im Zuge des geplanten Verkehrsgutachtens soll ein möglicher Ausbaubedarf des betreffenden Knotenpunktes ermittelt werden.

24. Öffentlichkeit:

Es wird eine Reduktion der geplanten Anzahl von Bauplätzen sowie der geplanten Infrastruktur angeregt, da die Ansicht vertreten wird, dies sei aufgrund der ländlichen Struktur örtlich eher angemessen. Die Hälfte der geplanten Wohneinheiten reiche nach Ansicht der Vortragenden vollständig aus.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung weist nochmals auf die geplante Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Baugrundstücken hin, um damit ein Angebot für den Zuzug von Einwohnern zu schaffen bzw. einer möglichen Abwanderung von Bauwilligen entgegen zu wirken. In diesem Zusammenhang wird nochmals auch auf den notwendigen Erhalt der örtlichen Infrastruktur hingewiesen, welche sich nur bei einer ausreichenden Anzahl von Einwohnern, insbesondere Familien mit Kindern, fortführen lässt. Zudem wird in diesem Zusammenhang das städtische Ziel der langfristigen Bevölkerungsentwicklung erwähnt. Die geplante Baulandentwicklung ist neben anderen Baulandentwicklungen als Teil dieses Zieles anzusehen.

25. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wer von der Baulandentwicklung profitiert. Dabei wird angeführt, dass die Planung insbesondere für Anwohner, die nicht immer auch gleichzeitig Eigentümer, d.h. Vorteilsnehmer des Plangebiets sind, zu Mehrbelastungen führt. Zudem wird nachgefragt, ob die Ratsmitglieder noch die Interessen der Bürger vertreten.

Antwort der Verwaltung:

Von der Baulandentwicklung profitieren sowohl die Grundstückseigentümer als auch die Bürger der Stadt Bornheim insgesamt.

26. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wer die Kosten für die Baulandentwicklung und den Ausbau der Offenbachstraße trägt.

Antwort der Verwaltung:

Die Baulandentwicklung wird über den Erlös der Baugebietsflächen finanziert. Die Stadt Bornheim finanziert somit das öffentliche Interesse an dieser Entwicklung. Für die Herstellung des Ausbaus der Offenbachstraße werden die einzelnen, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstückseigentümer (Anlieger) gemäß Ihrer jeweiligen Grundstücksgröße herangezogen.

27. Öffentlichkeit:

Es wird nach einer Kostenaufstellung für den Ausbau der Offenbachstraße gefragt. Dabei sollen die Herstellkosten benannt, der Zeitraum der Realisierung sowie der Frist zur Beitragszahlung genannt werden.

Antwort der Verwaltung:

Eine erste Kostenschätzung kann nach Vorlage des Grobkonzeptes zum Ausbau erstellt werden. Die zeitliche Durchführung richtet sich nach der Ausbauplanung im Anschluss. Für die Planung und Abstimmung sind mindestens 2 Jahre vorzusehen. Für die Realisierung und Zahlungsfrist ist demnach nach derzeitiger Einschätzung der Zeitraum zwischen den Jahren 2017 - 2020 anzunehmen.

28. Öffentlichkeit:

Es wird nach dem geplanten Stellplatzschlüssel im Plangebiet gefragt.

Antwort der Verwaltung:

Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Dabei gilt die Aufstellfläche vor Garagen als ein anrechenbarer Stellplatz. Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze einzuplanen. Im öffentlichen Straßenraum sollen zusätzlich ca. 40 Stellplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden. Der Besucherstellplatzschlüssel stellt im Vergleich zu anderen Wohngebieten dabei ein sehr komfortables Angebot dar.

29. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, ob private Grundstücksflächen entlang der Offenbachstraße für den Ausbau mit einbezogen werden sollen. Zudem wird gefragt, ob durch die Planung bereits vorhandene Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen wegfallen sollen. Es wird weiterhin dargestellt, dass durch die Planung öffentliche Stellplätze entfallen und gleichzeitig nachgefragt, wie diese ersetzt werden sollen.

Antwort der Verwaltung:

Durch den Ausbau der Offenbachstraße mit einem Verkehrskorridor von ca. 9,05 m werden angrenzende Privatgrundstücke teilweise mit einbezogen. Privatstellplätze, die auf Grundlage einer entsprechenden förmlichen Genehmigung entstanden sind, werden nicht in die Planung mit einbezogen, da dies im Widerspruch zur Baugenehmigung stehen würde. Durch die geplante Straßenbreite entsteht mehr Spielraum zur Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum.

30. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, ob auch für die bestehenden Wohnnutzungen Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Planung vorgesehen sind.

Antwort der Verwaltung:

Die vorhabenbedingten Lärmauswirkungen auf die, an den jeweiligen Gebietszufahrten gelegenen privaten, zu Wohnzwecken genutzten Grundstücksflächen, werden untersucht. Sofern sich hier die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen herausstellt, werden diese im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind im Ergebnis der Auswertung vorliegender Informationen nicht vorgesehen.

31. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, ob grundsätzlich auch eine Enteignung der für die Erschließung notwendigen Flächen vorstellbar ist. Dabei wird nochmals dargestellt, dass es von Seiten der Grundstückseigentümer nicht vorgesehen ist, die für die Erschließung notwendigen privaten Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung führt aus, dass die Stadt Bornheim bisher mit diesem Instrumentarium sehr zurückhaltend umgegangen ist. Der Aufwand, der damit verbunden ist, ist sehr hoch. Zudem werden gesetzgeberisch hohe Anforderungen an dieses Planinstrument gestellt. Die Entscheidung dazu obliegt nach eingehender Abwägung der privaten und öffentlichen Belange letztendlich dem Rat als politisches Gremium, sofern sich abschließend keine andere Lösungsalternative ergibt. Zunächst sollen jedoch weitere Verhandlungen mit den betreffenden Grundstückseigentümern mit dem Ziel einer Einigung angestrebt werden.

32. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, welches öffentliche Interesse vorliegt, um ein Enteignungsverfahren durchzuführen.

Antwort der Verwaltung:

Ein Enteignungsverfahren kann aufgrund des öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Baulandentwicklung begründet werden.

33. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wie hoch das Interesse an einer Baulandentwicklung von Seiten der Öffentlichkeit ist.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung erläutert, dass grundsätzlich ein sehr starkes Interesse an der Ausweisung von Neubauflächen zu verzeichnen ist. Täglich erfolgen diesbezüglich Nachfragen

in schriftlicher und mündlicher Form an die Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht. In diesem Zusammenhang werden auch viele Nachfragen zur Verfügbarkeit von Bauflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Me 16 gestellt.

34. Öffentlichkeit:

Die Anwesenden werden von einer Teilnehmerin auf die einzuhaltenden Fristen zur Abgabe von Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren, insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, hingewiesen.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung erläutert ergänzend dazu, dass die Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl während des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung, die am 25.03.2015 endet, zur vorliegenden Planung möglich ist, als auch im weiteren Planverfahren während der Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans.

35. Öffentlichkeit:

Es wird auf die häufigen Verspätungen der Linie 18 Köln - Bonn während des Berufsverkehrs hingewiesen. Es wird zudem nachgefragt, ob die Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) in die Planung mit einbezogen wurden.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung führt aus, dass diese Situation bezüglich der Verspätungen im Betriebsablauf bereits bekannt ist. Mit den Kölner Verkehrsbetrieben (KVB) wurden dazu in der Vergangenheit mehrfach Gespräche geführt, die jedoch bisher nicht zu einer Verbesserung der Situation geführt haben. Die Stadt Bornheim hat hierbei keine Möglichkeit der Einflussnahme. Eine Beteiligung im Planverfahren ist nicht vorgesehen, da mögliche zu berücksichtigende Belange der KVB durch die Planung nicht berührt werden.

36. Öffentlichkeit:

Es wird dargelegt, dass im Ortsteil Merten bereits genügend Einwohner leben und dass die örtliche Infrastruktur ausgelastet sei. Dabei wird ausgeführt, dass bereits die Kindergärten, Schulen und teilweise die Läden sowie die Linie 18 überfüllt sind. Insofern sei der Bedarf der geplanten Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten nicht nachvollziehbar.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung verweist auf die ansteigende Geburtenrate. In diesem Zusammenhang wird auch auf den fortschreitenden Ausbau der Kindertagesstätten hingewiesen. Ergänzend dazu wird auf das langfristige Ziel der Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt von 50.000 Einwohnern verwiesen, welches die planerische Grundlage der Ausweisung von Neubauflächen im Flächennutzungsplan mit bildet. Vor dem Hintergrund dieser Zielstellung, nach der auch die infrastrukturelle Planung in den Ortschaften ausgelegt ist, sollen nun die geplanten Wohnbauflächen als Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

37. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wie hoch der Erschließungsbeitrag / m² im Zuge von Straßenausbauarbeiten derzeit ist und ob ca. 20 - 25 Euro / m² Grundstücksfläche als durchschnittlicher Betrag dafür in Ansatz gebracht werden kann.

Antwort der Verwaltung:

Die Kosten richten sich grundsätzlich nach dem objektbezogenen Umfang der Ausbauplanung. Die genannte Größenordnung ist nicht falsch.

38. Öffentlichkeit:

Es wird dargelegt, dass die ablehnende Haltung Einzelner nicht wirklich nachvollziehbar und nicht angemessen erscheint, da sich durch die vorliegende Planung Chancen für die örtliche Weiterentwicklung ergeben. Dabei wird in Bezug auf die Planvarianten ange-

merkt, dass sich die in der Variante C dargestellte Erschließung mittels einzelner Sackgassen als problematisch erweisen kann. Es wird nachgefragt, ob im Verlauf des weiteren Verfahrens eine weitere Einwohnerversammlung vorgesehen ist.

Antwort der Verwaltung:

Eine weitere Einwohnerversammlung ist formell nicht vorgesehen. Sollten sich jedoch in Bezug auf die vorliegende Planung im anstehenden Planungsverlauf maßgebliche Veränderungen ergeben, ist eine zweite Veranstaltung in diesem Rahmen vorstellbar. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich auch Hinweise zur weiteren Planung mit abgegeben werden können. Diese könnten dann im Zuge der weiteren Planung mit berücksichtigt werden.

39. Öffentlichkeit:

Es wird nachgefragt, wer die Entscheidung zur Auswahl der letztendlich weiterzuverfolgenden Variante trifft.

Antwort der Verwaltung:

Diese Entscheidung obliegt dem Rat der Stadt als gewähltes Vertretergremium der Öffentlichkeit.

40. Öffentlichkeit:

Es wird dargelegt, dass aus Sicht des Vortragenden die Vorwürfe gegen die Stadt unangemessen seien und sich der Vortragende diese Wohnbauentwicklung gut vorstellen kann.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

41. Öffentlichkeit:

Es wird dargelegt, dass die vorliegende Planung einen guten Eindruck mache und die Entwicklung des Ortsteils Merten positiv beeinflussen kann. Es müssen jedoch im weiteren Verlauf auch die Interessen einzelner von der Planung Betroffener gewahrt und fair behandelt werden.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Bearbeitung die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung mit berücksichtigt und abgewogen werden. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen.

42. Öffentlichkeit:

Es wird dargelegt, dass die Planung im Gegensatz zur bislang laut geäußerten Kritik vom Vortragenden positiv beurteilt wird.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

43. Öffentlichkeit:

Es wird angemerkt, dass die bisherige Vorgehensweise im Planungsprozess aus Sicht des Vortragenden zu Missfallen führt. Er fühle sich als Eigentümer nicht ausreichend eingebunden. Es sollte zuerst die Frage der Erschließung abschließend geklärt werden. Danach sollte in Abhängigkeit des Ergebnisses die weitere Planung erfolgen.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Verwaltung an die gesetzlich vorgegebene Vorgehensweise hält. Die vorliegenden Entwürfe dienen dabei als erste Diskussionsgrundlage.

44. Öffentlichkeit:

Es wird nochmals nachgefragt, welcher Beweggrund der Entwicklung des Plangebiets zugrunde liegt, da doch eher ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist.

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung verweist nochmals auf den Flächennutzungsplan als planerische Grundlage der jetzt vorliegenden Baulandentwicklung. Der Flächennutzungsplan ist mit der Bezirksregierung entsprechend abgestimmt. Die Stadt Bornheim weist die darin enthaltenen und derzeit favorisierten Baulandentwicklungen nacheinander aus, um in Bezug auf die jeweils aktuelle Nachfrage eine möglichst bedarfsgerechte Steuerung der langfristigen Planung zu erreichen. Demnach werden die einzelnen Baugebiete erst dann weiterentwickelt, wenn sich eine größtenteils vollständige Veräußerung der Grundstücksflächen in den bereits erschlossenen Baugebieten abzeichnet. Damit soll Leerständen entgegengewirkt werden, die sich aus einem Angebotsüberhang ergeben könnten, sofern mehrere Baugebiete parallel entwickelt würden. Der Bevölkerungsrückgang ist neben der Sterberate auf den Auszug von erwachsen gewordenen Kindern zurückzuführen, die, sofern das Interesse der Ortsbindung aufrecht erhalten werden soll, aufgrund des mangelnden Angebots an verfügbaren Baugrundstücken bzw. Wohnflächen auf andere umliegende Gemeinden ausweichen müssten. Dieser Entwicklung soll mit der vorliegenden Planung ebenfalls entgegengewirkt werden. Das Interesse der Öffentlichkeit an der Baulandentwicklung wird durch die hohe Nachfrage im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bestätigt. Gleichzeitig wird durch die Verwaltung auf das hohe Interesse der Baulandentwicklungen im Bereich Mühlenstraße in Bornheim sowie im Bereich Katzenränke im Ortsteil Bornheim-Kardorf hingewiesen.

45. Öffentlichkeit:

Es wird eine grundlegende Zustimmung zur vorliegenden Planung bekundet und ange-regt, im Zuge der weiteren Planung die energetische Versorgung des Gebiets mittels eines Blockheizkraftwerkes vorzusehen.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Form der energetischen Grundversorgung nur bei einer Entwicklung der Flächen aus einer Hand wirtschaftlich tragbar und zukünftigen neuen Grundstückseigentümern im Zuge des Grunderwerbs vertraglich mit auferlegbar wäre. Da in die geplante Entwicklung jedoch mehrere bereits vorhandene Grundstückseigentümer einbezogen werden, die auch nach der Umlegung voneinander unabhängig über ihre privaten dann zugeteilten baureifen Grundstücksflächen verfügen können, kann eine bestimmte Form der Grundversorgung im Plangebiet von Seiten des Plangebers nicht reglementiert werden.

46. Öffentlichkeit:

Es wird eine Ortsumgehung gewünscht, da die verkehrliche Situation bereits heute wegen verschiedener kundenintensiver Nutzungen wie z.B. Aldi und Möbel Boss sowie dem hohen LKW-Aufkommen untragbar sei. Gemeinsam mit dem planbedingt hinzukommenden Verkehrsaufkommen führe dies dann unweigerlich zu einem Verkehrskollaps. In diesem Zusammenhang wird auch dargelegt, dass eine mögliche Ampellösung am Knotenpunkt Beethovenstraße / Lortzingstraße / Bonn-Brühler-Straße in jedem Falle zu längeren Rückstausituationen führen werde.

Antwort der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Erstellung des geplanten Verkehrsgutachtens und die daraufhin zu berücksichtigenden Ergebnisse hingewiesen.

Abschluss:

Nachdem auf Anfrage der Verwaltung festgestellt wurde, dass keine weiteren Stellungnahmen mit ergänzenden Inhalten von Seiten der Öffentlichkeit vorgesehen waren, wies die Verwaltung nochmals auf die Fristen zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren hin. Zudem wurde auf den weiteren Verfahrensfortgang mit der anstehenden Auswertung der Ergebnisse und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren hingewiesen. Im Anschluss erfolgte die offizielle Verabschiedung und Beendigung der Einwohnerversammlung.