

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Innerhalb der Frist der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 16.04.2012 bis 14.05.2012 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Abgrenzung des Bebauungsplangebietes:

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird auf den Innenbereich verkleinert. Der Kreuzungsbereich Kallenbergstraße/Ecke Steinchen wird mit einbezogen, da für den Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße der Bereich der Stellplätze umstrukturiert werden soll.

Warum keine Gebietsausweisung als reines Wohngebiet?

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Flächennutzungsplan stellt bisher für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, kann der Flächennutzungsplan nachträglich berichtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Dies soll hier gemacht werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Berichtigung eine Wohnbaufläche darstellen.

Da angrenzend an das Plangebiet weiterhin gemischte Bauflächen angrenzen, soll im Zuge einer Abstufung im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Kommen Erschließungskosten auf die an das Plangebiet grenzenden Eigentümer bestehenden Gebäude zu?

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche fest, bei deren Anlieger erschließungsbeitragspflichtig werden, wenn die Stadt die Straße baut. In diesem Planungsgebiet haben die Eigentümer jedoch die Absicht die Straße privat zu bauen. Dies entbindet die Bestandeigentümer von den Erschließungskosten, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Warum ist keine öffentliche Grünfläche / Spielplatz vorgesehen?

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es werden nur ca. 11 neue Häuser gebaut. Der Bau eines neuen Spielplatzes wird für solch ein kleines Wohngebiet nicht für verhältnismäßig gehalten. Die Bewohner können umliegende Spielplätze mit nutzen.

Möglicher Zukauf von Flächen durch umliegende Bestandseigentümer.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Ein Flächenzukauf muss mit den Eigentümern der Flächen verhandelt werden. Er kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Erfolgsaussichten des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Antwort möglich, da sie von vielen Faktoren abhängen.

Schaffung weiterer Anreize zur Reduzierung der Autofahrten.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Entwicklung einer Autofreien Siedlung ist von den Eigentümern nicht gewollt. Die Herstellung eines öffentlichen Fußweges zur Königstraße auf Grund von Eigentumsverhältnissen nicht möglich.

Können Kallenberg- und Donatusstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen? Kommen Ausbaurkosten auf die Anlieger zu? Wer kommt für Straßenschäden durch den zusätzlichen Verkehr und den Baustellenverkehr auf?

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Bei 11 neuen Häusern nimmt der Verkehr nicht wesentlich zu. Die Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Da es sich um öffentliche Straßen handelt, ist die Stadt für die Instandsetzung dieser verantwortlich. Der Straßenausbau ist nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens Bo 10.

Möglichkeit der direkten Anbindung des Baugebiets an die Königstraße.

Die direkte Anbindung an die Königstraße ist mangels Flächenverfügbarkeit (geschlossene Bebauung an der Königstraße) nicht möglich. Würde die Erschließung vom ursprünglich geplanten Wendehammer am kleinen Stichweg (Verlängerung Donatusstraße) parallel zur Kallenbergstraße weitergeführt, müsste auf einer Länge von ca. 32 m ein Höhenunterschied von ca. 6 m überwunden werden. Dies entspricht einer Steigung von ca. 19% und ist somit technisch nicht umsetzbar.

Ausbau Straße Steinchen und Realisierung der Variante 2 (Anbindung des Baugebiets an das Steinchen).

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird auf den Innenbereich verkleinert. Der Kreuzungsbereich Kallenbergstraße/Ecke Steinchen wird mit einbezogen, da für den Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße der Bereich der öffentlichen Stellplätze umstrukturiert werden soll.

Die Straße Steinchen und deren anliegende Bebauung sind nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Variante 2 entfällt u.a., da die Eigentümer kein Interesse an einer Bebauung ihres Grundstücks haben.

Erhalt der Stellplätze an der Kreuzung Kallenbergstraße/Steinchen:

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellplätze werden auf Grund des Einmündungsbereiches für die neue Erschließungsstraße umstrukturiert, sie bleiben aber erhalten.

Warum wird das Baugebiet entwickelt? Die Wohnqualität der Bestandseigentümer wird gemindert. Beim Schutzgut „Mensch“ werden die Anwohner nicht berücksichtigt.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung einer Wohnbebauung im Innenstadtbereich mit allen notwendigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie der Nähe des Standortes

zum Stadtbahnhaltepunkt und der auf der Königstraße verkehrenden Buslinien positiv zu beurteilen. Mit der vorgesehenen Innenentwicklung brachliegender Flächen kann die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich reduziert werden. Der Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist gesetzlich vorgeschrieben (s. § 1a Abs. 2 BauGB). Eine erhebliche Minderung der Wohnqualität ist nicht begründbar. Das Wohl der Allgemeinheit und die o.g. Zielvorgaben des Baugesetzbuches werden berücksichtigt.

Aufhebung der Einbahnstraße im unteren Teil der Kallenbergstraße gefährdet die Verkehrssicherheit.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Da das Haus Königstraße 97 neu gebaut wurde, hat sich die Sichtsituation im Kreuzungsbereich verbessert. Die Aufhebung der Einbahnstraße ist deshalb vertretbar und weiterhin geplant, wird aber nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Eine erhöhte Lärmbelästigung ist anzunehmen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Da es sich um ein kleines Wohngebiet mit max. 11 neuen Häusern handelt, ist nicht von einer erhöhten Lärmbelästigung auszugehen. Auf Grund der Nähe zur Haltestelle der Stadtbahn wird davon ausgegangen, dass der Autobesatz in diesem Wohngebiet niedriger als in anderen Wohngebieten ist, die keine Nähe zur Bahnhaltestelle aufweisen.

Bau von Mehrfamilienhäusern am Steinchen

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Es können nur Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden.

Anbindung des Bebaugbiets über die Mühlenstraße Nr. 3

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Eine Anbindung über die Mühlenstraße Nr. 3 (Abriss der Garage) ist auf Grund der Topografie technisch nicht möglich. Die Straße würde direkt an der Hangkante entlangführen.

Die zweigeschossigen Häuser im westlichen Teil des Plangebietes am Hang stehen 10 Meter höher als die Häuser an der Königstraße und stören damit die Besonnung der Häuser und die Privatsphäre der Eigentümer. Des Weiteren gefährden sie die Hangsicherheit.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In einem Abstand von ca. 25 m von der Bebauung an der Königstraße und ca. 8,5 Meter höher entsteht die neue Bebauung. Die neuen Häuser dürfen maximal 8,5 m hoch mit 4 m Traufhöhe sein. Die Frischrichtung wurde parallel zur Hangkante festgesetzt. Von außen tritt die neue Bebauung somit als 1,5-geschossige Bebauung in Erscheinung, da das mögliche zweite Vollgeschoss im Dach liegt. Gegenüber der mindestens 2-geschossigen Bebauung plus Dachgeschoss an der Königstraße ist die neue Bebauung viel niedriger und weniger massiv. Sie entspricht einer typischen Nachverdichtung eines Innenbereiches. Der Abstand der neuen Bebauung zum Bestand wird für angemessen gehalten. Es gibt keinen Anspruch auf unverbaute Sicht.

Die Standfestigkeit der baulichen Anlagen muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Eine zweigeschossige Bauweise ist nicht akzeptabel. Durch eine geschickte Ausnutzung des Planungsrechts können optisch 3 Geschosse entstehen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es ist zwar eine 2-Geschossigkeit im Bebauungsplan festgesetzt, jedoch wurde die Höhe der Gebäude beschränkt. Die neuen Häuser dürfen maximal 8,5 m hoch mit 4 m Traufhöhe sein. Von außen tritt die neue Bebauung somit als 1,5-geschossige Bebauung in Erscheinung, da das mögliche zweite Vollgeschoss im Dach liegt.

Nicht alle Flächen befinden sich im Eigentum der bauwilligen Eigentümer. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird vorgeschlagen.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der bauwilligen Eigentümer. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht das passende Instrument zur Umsetzung der Planabsichten.

Gegen eine Baulandumlegung (Bestandseigentümer).

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Baulandumlegung ist nicht Bestandteil des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Umsetzung.

Erschließungskosten auf Grund des kleinen Stichweges parallel zur Königstraße

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Dieser Stichweg ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 10.

Die Entwicklung des Wohnbaugebiets wird von den Eigentümern der unbebauten Flächen begrüßt. Die Bereitschaft die Entwicklung auf privatrechtlicher Basis voranzutreiben wird unterstützt.

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.