

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 19.05.2016 bis 20.06.2016 wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Es wurden die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen abgegeben:

1. Schreiben vom 12.05.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Tiefe der Baumasse von 11 m wird aus städtebaulichen Gründen beibehalten, damit der Gartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bebauung nicht weiter verkleinert wird.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

2. Schreiben vom 24.05.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Im Bebauungsplan kann das mögliche Verhalten der Menschen nicht geregelt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale 2-geschossige Bauweise fest. Da die neuen Häuser jedoch maximal 8,5 m hoch mit 4 m Traufhöhe sein dürfen, liegt ein mögliches zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss. Zusätzlich wurde die Frischrichtung parallel zur Hangkante festgesetzt, damit tritt ein 2. Vollgeschoss als solches nicht in Erscheinung.

Die Einsehbarkeit von benachbarten Grundstücken ist im innerstädtischen Bereich ortsüblich. Eine Wertminderung kann daher nicht nachgewiesen werden.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

3. Schreiben vom 08.06.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden nie Zusagen zur Schaffung von Stellplätzen bzw. einer Zufahrt zu Stellplätzen für Ladenlokale an der Königstraße im Plangebiet gemacht. Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und festgesetzte Stellplätze sollen somit auch der Wohnnutzung dienen. Für Nutzungen außerhalb des Plangebiets sollen keine Stellplätze ausgewiesen werden. Auch eine Zufahrt im Plangebiet zu Stellplätzen außerhalb des Plangebiets ist nicht denkbar. Diese würde zusätzlichen Verkehr ins Gebiet ziehen, welcher das Wohngebiet aber nicht als Ziel hat.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

4. Schreiben vom 19.06.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Straßeninstandhaltung ist Aufgabe der Stadt. Sie trägt die Kosten hierfür.

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).

Neben dem Bestandsgebäude werden ca. 7 neue Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften entstehen ca. 11 (mit Stellplatznachweis max. 22) neue Wohneinheiten. Eine erhebliche Minderung der Wohnqualität ist nicht begründbar. Das Wohl der Allgemeinheit und die o.g. Zielvorgaben des Baugesetzbuches werden berücksichtigt.

Die Feuerwehr wurde im Verfahren beteiligt.

Die Entwässerung des Gebietes wurde berechnet und geprüft.

Pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte ist die Herstellung von mindestens 2 Stellplätzen möglich. Besucherstellplätze werden in der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt. Die Bestandsituation an der Kallenbergstraße ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und kann durch diesen nicht verändert werden.

Bei der Firsthöhe handelt es sich um eine klassische Höhe für ein Einfamilienhaus mit 1 bis 2 Vollgeschossen. Eine erhebliche Minderung der Wohnqualität durch die Höhe der Gebäude ist nicht erkennbar. Auch durch Pflanzmaßnahmen im Nachbargarten ist diese nicht begründbar. Generell sind Pflanzmaßnahmen, wenn sie einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten, rechtlich zulässig.

Es wurden zum Schutz der heimischen Flora nur standortheimische Bäume festgesetzt. Jeder Eigentümer soll aus der Pflanzliste eigenverantwortlich seine Wahl treffen dürfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Nov. 15) sowie eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung (Sep. 17) durchgeführt. Im Ergebnis werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt. Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde bestätigt.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Schreiben vom 20.06.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Der Rat hat die private Erschließung des Plangebietes beschlossen. Die Eigentümer der neuen Baugrundstücke werden einen Erschließungsvertrag (städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB) mit der Stadt zur Erschließung des Plangebietes abschließen. Der Eigentümer des Bestandgrundstückes wird sich nicht an den Kosten beteiligen.

Das im Plangebiet bereits bestehende Haus einschließlich seiner Nebenanlagen genießt Bestandsschutz. Da es im Plangebiet liegt, gelten für das Grundstück bei Anbau/Neubau die Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Entwässerung wurde mit dem Stadtbetrieb abgestimmt. Sowohl aus hydraulischer Sicht als auch vor dem Hintergrund der Hochwasservorsorge sind keine kritischen Betriebszustände zu erwarten.

Die Erschließung des genehmigten Bestandsgebäudes ist über einen Fußweg über die Straße Steinchen gesichert, welche nicht im Plangebiet ist. Die Erschließung des restlichen Plangebiets wird privat via Vertrag mit den Eigentümern der neuen Baugrundstücke, ohne die Bestandseigentümer, abgewickelt (s.o.). Ob im Falle eines Straßenausbaus Steinchen Erschließungskosten für den Bestandseigentümer anfallen, kann im Bebauungsplanverfahren Bo 10 nicht geklärt werden.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Schreiben vom 04.04.2016 und 14.06.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Der Rat hat die private Erschließung des Plangebietes beschlossen. Die Eigentümer der neuen Baugrundstücke werden einen Erschließungsvertrag (städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB) mit der Stadt zur Erschließung des Plangebietes abschließen. Der Satzungs-

beschluss wird erst erfolgen, wenn der unterschriebene Vertrag vorliegt. Er wird mit Satzungsbeschluss vom Rat beschlossen. Im Anschluss des Satzungsbeschlusses soll eine amtliche Baulandumlegung durchgeführt werden.

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). Neben dem Bestandsgebäude werden ca. 7 neue Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften entstehen ca. 11 (mit Stellplatznachweis max. 22) neue Wohneinheiten. Erhebliche Lärmimmissionen durch den neuen Verkehr bzw. den Baustellenverkehr sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Minderung der Wohnqualität ist nicht begründbar. Das Wohl der Allgemeinheit und die o.g. Zielvorgaben des Baugesetzbuches werden berücksichtigt.

Die Abwicklung der Baustelle ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Straßeninstandhaltung ist Aufgabe der Stadt. Sie trägt die Kosten hierfür.

Die Erschließungsstraße wurde gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) geplant. Durch die lange Strecke einer nur einseitigen Bebauung ist der Flächenverbrauch in diesem Plangebiet höher als in anderen Plangebieten. Eine „autofreie“ Siedlung oder „Integratives und generationsübergreifendes Quartier“ wurde für das Plangebiet Bo 10 nicht beschlossen.

Die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs (durch ca. 11 bis max. 22 Wohneinheiten) in der Kallenbergstraße wurde geprüft und kann über die bestehenden Straßen erfolgen. Die zusätzliche Verkehrsmenge ist so gering, dass die vorhandenen Kapazitäten ausreichen.

Die Zulässigkeit von Gebäuden an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, ist in der Bauordnung NRW geregelt.

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.