

Bebauungsplan Se 21

Bereich östlich der Bahnhofstraße (L 190) und südlich des Eichholzweges (L 190)

sowie die Anbindung der geplanten L190n bis zum Anschluss an die K42

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bebauung

1.1 Wohnanlage für Senioren im Plangebiet schaffen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Bebauungsplan bietet Raum für eine seniorengerechte Wohnanlage. Da die Grundstücke jedoch in privater Hand sind, hat die Stadt keinen direkten Einfluss auf die Umsetzung der Bauvorhaben. In jedem Fall sind aber grundsätzlich alle Wohnungen innerhalb der Mehrfamilienhäuser gemäß § 49 Bauordnung NRW barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar zu gestalten. Sie werden sich damit in der Regel, ggfs. in Verbindung mit der Inanspruchnahme mobiler Hilfs- und Pflegeangebote, gut für die Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren eignen, die keinen stationären Pflegebedarf haben.

Eine über die oben genannten planerischen Angebote hinausgehende, zwingende Festsetzung von Flächen für Seniorenwohnen wäre gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB grundsätzlich möglich. Sie wäre aber nur hinreichend begründet, wenn sie aufgrund eines konkreten Bedarfsnachweises für die Ortslage Sechtem erfolgen würde. Der Hinweis auf die demographische Entwicklung reicht hier als Bedarfsnachweis nicht aus. Es müsste ein örtlicher Fehlbedarf an seniorengerechten Wohnungen nachgewiesen werden, der nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann. Ein solcher Nachweis dürfte aber schwerlich mit hinreichender Rechtssicherheit gelingen.

Die Festsetzung könnte zudem einen Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch derjenigen Eigentümer gegen die Stadt Bornheim nach sich ziehen, die die entsprechend festgesetzten Grundstücke in der Umlegung zugeteilt erhalten würden.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2 Mehrgenerationenhaus am heutigen Rewe-Standort außerhalb Se 21:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Fragestellung betrifft einen Sachverhalt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann daher nicht im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Se 21 behandelt werden.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3 Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser passen nicht in die Umgebung/ fügen sich nicht ein:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Begriff des Einfügens wird hier so angewendet, wie er durch das Bundesverwaltungsgericht für Innenbereichsvorhaben entwickelt wurde (BVerwGE 55, 369/386). Maßgebend für das Einfügen ist demnach die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Das Einfügen schließt dabei nicht schlechthin aus, was es bisher in der Umgebung noch nicht gibt. Deshalb können sich auch Vorhaben, deren Erscheinungsbild von demjenigen der Umgebung abweicht, in die Eigenart der nähe-

ren Umgebung einfügen. Das Gebot des Einfügens zwingt insbesondere nicht zu gleichartiger Gestaltung. Im Bebauungsplan sind zudem auch andere Bauformen möglich.

Die vorhandene städtebauliche Situation begründet insbesondere kein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser, selbst in einem bisher nur durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet (OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15).

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Wohnnutzung in der Nähe des Friedhofs stört die Totenruhe:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Erweiterung der Wohnnutzung in der Umgebung des Friedhofs, der heute bereits auf zwei Seiten von Wohngebieten umgeben wird, ist grundsätzlich sozial adäquat, soweit hinreichende Abstände, mindestens wie sie die Bauordnung NRW vorschreibt, gewahrt sind. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Zur Wahrung der Totenruhe und optischen Gliederung zwischen der Erfurter Straße und dem Friedhof ist entlang der Friedhofsgrenze die Anlage einer zwischen 3,0 und 6,0 m breiten Hecke festgesetzt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1.5 Überbaubare Fläche an der Leipziger Straße aus dem B-Plan Se 20 erhalten:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Im B-Plan-Entwurf wird weiterhin entlang der Eisenacher Straße eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die bis an die Leipziger Straße reicht.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.6 Gebäudehöhe im Mischgebiet max. eingeschossig + Dachgeschoss:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Es ist in den Mischgebieten eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Flachdach und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss vorgesehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,50 für die Vollgeschosse und 11,00 m für die Nicht-Vollgeschosse. Dies entspricht der Bebauung an der Willmuthstraße und ist daher angemessen. Die Bebauung wird im Norden der Bestandsgebäude liegen; Nachteile durch eine Verschattung sind somit nicht gegeben.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.7 Art der vorgesehenen Bebauung zwischen Erfurter Str. und Leipziger Str. weicht von der bestehenden ab, Störfunktion von Mehrfamilienhäusern:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Gebietsgewährleistungsanspruch begründet kein Abwehrrecht gegen Mehrfamilienhäuser, selbst in einem bisher nur durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiet (OVG NRW, Beschl. v. 13.11.2015, 7 B 1093/15). Eine Wohnnutzung, die neben einem ebenfalls wohngenutzten Grundstück entsteht, ist grundsätzlich sozialadäquat. In einem Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und

das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO NRW) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu Lautäußerungen der neuen Nachbarn, Schattenwurf und Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind (Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG NRW, Beschluss vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13).

Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans eintritt, stellt grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).

Mit der Einhaltung der Abstandflächen sind im Übrigen auch die normativen Mindestbedingungen einer hinreichenden Belüftung innerhalb des Baugebietes und somit gesunde Wohnverhältnisse insgesamt gewahrt. Der Mindestabstand zwischen einem dreigeschossigen Gebäude (OK Gebäude = 11,0 m) und einem eingeschossigen Gebäude in einem Wohngebiet beträgt gem. § 6 BauO NRW mindestens 7,4 m.

In persönlicher Hinsicht orientiert sich die Bewertung der Zumutbarkeit allgemein an auf äußere Einflüsse durchschnittlich reagierenden Menschen. In diesem Sinne sind nicht schon Nachteile und Belästigungen in der Bequemlichkeit und Behaglichkeit unzumutbar, mögen sie auch von erheblicher Art sein und für nervöse Personen Gegenstand dauernden Ärgerisses sein. Besondere Empfindlichkeiten oder sonstige persönliche Eigenheiten haben für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Planung außer Betracht zu bleiben (Fickert/Fieseler: BauNVO 12. Aufl., § 15, RN 14; BVerwGE 68, 62/67, 314/324).

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.8 Die Ausweisung der entlang der L 190n verlaufenden landwirtschaftlichen Fläche im Bebauungsplan ist nicht nachvollziehbar, es soll Bauland ausgewiesen werden:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die im städtebaulichen Konzept dargestellte landwirtschaftliche Fläche wurde zugunsten einer Fläche für ein Regenrückhalte- und -versickerungsbecken aufgegeben. Diese Fläche ist Bestandteil des zwischen der L 190 n und dem neuen Siedlungsrand geplanten Grünzuges, der zum einen als Ausgleich für die durch die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommenen Flächen und zum anderen als erlebbarer Naherholungsraum fungieren soll. Außerdem dient der Grünzug einer landschaftsräumlichen Fassung des neuen Ortsrandes von Sechtem. Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist Bestandteil der Umlegung, da Ausgleichsflächen gemäß § 55 BauGB zur Einwurfmasse eines Umlegungsverfahrens gehören. Dementsprechend erfolgt hierfür eine Zuteilung von Bauland.

Die Befürchtungen der Einwender bzgl. eines wirtschaftlichen Nachteils des Eigentümers und/ oder Nutzers der landwirtschaftlichen Fläche sowie einer Belästigung oder Störung der Anlieger durch die landwirtschaftliche Nutzung sind somit unbegründet.

Der Anregung, die Baugebiete bis zum Lärmschutzwall auszudehnen wird daher nicht gefolgt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.9 Ausübung der Wohnnutzung im Mischgebiet:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Wohnnutzung ist im Mischgebiet allgemein zulässig und wird nicht ausgeschlossen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.10 Planung für Freiflächen westlich der Bahnhofstraße, „Hinter Willmuths Garten“:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die angesprochene Fläche wird in den Bebauungsplan einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Merkurstraße. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind hier maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Beschluss: Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.11 Bebauungsvorschlag westlich des Eichholzweges:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der eingereichte Bebauungsvorschlag entspricht mit Grundstücksgrößen von teilweise unter 350 m² für freistehende Einzelhäuser nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bornheim. In einem Fall wird baurechtswidrig eine einseitige, nicht angebaute Grenzbebauung vorgeschlagen, dies ist nicht zulassungsfähig. Die Grundstückszuschnitte sind teilweise ungünstig, es entstehen nicht nutzbare Flächen im spitz zulaufenden Winkel.

Das Bebauungskonzept strebt eine relativ hohe Dichte an, verfolgt dieses Ziel jedoch mit städtebaulich ungeeigneten Mitteln, indem es ausschließlich frei stehende Einzelhäuser auf teilweise sehr kleinen und schlecht geschnittenen Grundstücken vorsieht. Dem Vorschlag sollte insoweit nicht gefolgt werden.

Das in der Bürgerversammlung präsentierte Konzept wurde in diesem Bereich etwas angepasst. Der Bebauungsplanentwurf bietet nun mit entsprechend großzügigen überbaubaren Flächen und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern Raum für bis 10 bis 13 Wohnhäuser. Die Dichte bewegt sich damit im Bereich des hier vorgelegten Vorschlags von 12 Wohnhäusern.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1.12 Die Bausubstanz Erfurter Str. 12 soll berücksichtigt werden:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die erst jetzt eingemessene Garage wurde in die Planzeichnung übertragen. Die Planstraße 4 wurde um ca. 6 m nach Süden verschoben und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend erweitert.

Beschluss: Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.13 Nicht nur Se 21 kann die Wohnsituation in der Stadt verbessern

Stellungnahme Stadt Bornheim

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2011 wurde für das gesamte Stadtgebiet insgesamt ein Bedarf von 183 ha Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2020 ermittelt. Es ist richtig, dass nicht nur der Bebauungsplan Se 21 den dringend erforderlichen Wohnraum schafft, sondern auch weitere bereits beschlossene sowie noch in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Se 21 leistet jedoch mit der Ausweisung von ca. 7,5 ha Wohnbaufläche einen nicht unerheblichen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.14 Gegen eine Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Stadt kann in der Abwägung gegensätzlicher Belange der Befriedigung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum ein höheres Gewicht geben als der ungestörten Ausübung der Landwirtschaft im heutigen Umfang. Sie hat insbesondere bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2011 nachgewiesen, dass es keine hinreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt, um auf die Inanspruchnahme des Außenbereiches für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum verzichten zu können. Daher wurde das Plangebiet im FNP auf Kosten der dort bestehenden landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden somit ca. 12 ha landwirtschaftliche Flächen bzw. Ackerflächen zugunsten von Siedlungs- und Grünflächen überplant. Das sind weniger als 0,3 % der gesamten landwirtschaftlichen Flächen in Bornheim. Der Anteil landwirtschaftlicher Flächen an der Gesamtfläche des Stadtgebietes liegt trotz der Siedlungserweiterung weiterhin bei ca. 56 %. Von einer erheblichen Veränderung der landwirtschaftlichen Versorgungssituation kann also nicht die Rede sein.

Auf eine Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen müsste allerdings verzichtet werden, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies wird im Einzelfall zu prüfen und durch die Betriebsinhaber zu belegen sein.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2 Beiträge & Kosten

2.1 Straßenausbaubeiträge Eisenacher und Leipziger Straße:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Eisenacher Straße wurde im Jahre 2006 erstmalig erschlossen und abgerechnet. Im Zuge dieser Ausbaumaßnahme wurde auch die Leipziger Straße teilerschlossen. Für den Ausbau der Eisenacher Straße und den Teilausbau der Leipziger Straße wurden Beiträge gemäß BauGB erhoben.

Der weitere Ausbau der Leipziger Straße würde die erstmalige Herstellung bedeuten und würde nach BauGB abgerechnet werden. Eine erneute Abrechnung für das bereits abgerechnete Teilstück der Leipziger Straße aus 2006 ist erst nach Abnutzung und dann nach KAG NRW möglich.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Erschließungsbeiträge Eichholzweg:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Eichholzweg ist bisher eine Landstraße. Eine Abrechnung wäre erst möglich, wenn die Stadt Eigentümer der Straße wäre und sie Ausbaukosten hätte.

Der Eichholzweg soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des damit einhergehenden Umlegungsverfahrens und des Baus der neuen L 190 n zur Gemeindestraße abgestuft werden und in das Eigentum der Stadt übertragen werden.

Bisher war eine Bebauung entlang der Landstraße nicht möglich und soll erst durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. In wie weit Beiträge von den dann möglichen Anliegern erhoben werden könnten, hängt davon ab, in welchem Maße die bereits vorhandene Straße Eichholzweg baulich geändert wird. Hier wäre wenn überhaupt nur eine Abrechnung im Rahmen des KAG NRW möglich.

Beschluss: Kenntnisnahme

2.3 Anschlusskosten allgemein:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für den Anschluss der neu entstehenden Grundstücke an das Wasser- und Abwassernetz sowie an die Versorgungsnetze entstehen Anschlusskosten nach den jeweiligen Regelungen (insbesondere Entwässerungssatzung und Wasserversorgungssatzung der Stadt Bornheim, Anschlussstarife der Netzbetreiber für Strom, Gas, Telekommunikationsnetze). Für bereits vorhandene Anschlüsse, die nicht geändert werden müssen, können nicht erneut Anschlusskosten erhoben werden.

Beschluss: Kenntnisnahme

2.4 Höhe der Erschließungsbeiträge allgemein:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Beiträge sind entsprechend den tatsächlich entstehenden Kosten abzurechnen. Derzeit können noch keine genauen Angaben gemacht werden.

Beschluss: Kenntnisnahme

2.5 Verkaufspreis für das heutige Gartenland am Eichholzweg:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Fragestellung betrifft nicht das Verfahren zum Bebauungsplan.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Entschädigung für Einfriedungen am Eichholzweg:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für den Straßenbau müssen keine Eingriffe in Grundstücke am Eichholzweg erfolgen. Daher sind auch keine Entschädigungen für die Beseitigung von Bepflanzungen, Aufbauten etc. zu erwarten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Kosten der Parzellierung und Umschreibung im Grundbuch allgemein:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Fragestellung ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beantworten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.8 Aufwand/ Finanzierung der L 190 n:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Kosten für den Bau der L 190 n werden nicht auf die Eigentümer umgelegt. Dies gilt auch für die Kosten des Ausgleichs für die Verkehrsanlage.

Insoweit entsteht keine einseitige und ungerechte Belastung der Eigentümer innerhalb des Plangebiets durch den Bau der L 190 n.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.9 Beitragsfreiheit für Eigentümer bebauter Grundstücke:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Stadt Bornheim muss für den Ausbau und für die Errichtung von Erschließungsanlagen kostendeckende Beiträge erheben. Ein Verzicht auf die Beitragserhebung ist nicht zulässig. Für die in Rede stehenden Grundstücke sind erhebliche Erschließungsvorteile durch die Schaffung je eines Bauplatzes im heute rückwärtigen Grundstücksteil gegeben, so dass hier auch keine unverhältnismäßige Belastung ohne Mehrwert entsteht.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3 Einzelhandel

3.1 Ansiedlung der Firma Rewe, Erfordernis einer Ausschreibung des Grundstücks durch die Stadt:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Rewe betreibt derzeit einen Vollversorger im Bereich Sechtem, würde jedoch die Verkaufsfläche gerne vergrößern. Dies ist am momentanen Standort nicht möglich, weshalb die Rewe schon vor längerer Zeit Interesse an einem Umzug bekundete. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist jedoch nur im Bereich des geplanten Sondergebietes entlang der Erfurter Straße möglich. Auf Grundlage dieses Wissens hat die Rewe schon vor einiger Zeit begonnen, Verhandlungen mit den entsprechenden Grundstückseigentümern zu führen. Aber auch die Rewe hat, genau wie alle anderen Bauinteressenten und Grundstückseigentümer, erst Planungssicherheit, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Eine Europaweite Ausschreibung ist im Übrigen nur für die Vergabe öffentlicher Leistungen vorgeschrieben. Die Ansiedlung privatwirtschaftlicher Betriebe unterliegt dieser Vorschrift nicht. Grundsätzlich könnte jeder Einzelhändler Interesse am Bau eines Ladens im Bereich des Sondergebietes bekunden. Die Ansiedlung eines anderen Vollversorgers könnte jedoch die Schließung des vorhandenen Rewe-Marktes zur Folge haben.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3.2 Gestaltung/ Auswirkungen eines großen Einzelhandelsmarktes:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Städtebauliches Entwicklungsziel der Planung ist eine gestalterische und funktionale Verknüpfung der Willmuthstraße über den Platz vor der Wendelinuskapelle mit dem neuen Nahversorgungsmarkt. Damit soll die Willmuthstraße als Bestandteil eines räumlich neu definierten Versorgungszentrums für Sechtem erlebbar gemacht werden.

Es wird festgesetzt, dass der im Sondergebiet geplante großflächige Lebensmittelsupermarkt durch maximal zwei weitere Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe des Lebensmittelhandwerkes wie Metzgereien oder Bäckereien ergänzt werden darf. Des Weiteren wird die Verkaufsfläche des geplanten großflächigen Lebensmittelsupermarkt inkl. der ergänzenden Betriebe auf Grundlage einer im Verfahren erstellten Auswirkungsanalyse auf 1.700 m² begrenzt. Bei Einhaltung dieser Festsetzungen hat die Realisierung des großflächigen Lebensmittelsupermarktes laut der Auswirkungsanalyse keine nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Bornheim oder in den Nachbarkommunen.

Eine Sortimentsbegrenzung oder der Ausschluss bestimmter Ladeneinheiten sind innerhalb eines Sondergebietes für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel hingegen planungsrechtlich in der Regel nicht hinreichend begründet und daher nicht möglich. Die Bauleitplanung hat insbesondere nicht die Aufgabe, einen objektbezogenen Konkurrenzschutz für einzelne Gewerbetreibende und Händler zu gewährleisten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3.3 Warum überhaupt ein neuer Rewe?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Rewe betreibt derzeit einen Vollversorger in Sechtem, würde jedoch die Verkaufsfläche gerne vergrößern. Dies soll vor allem der Attraktivierung und Verbreiterung des Angebots dienen. Da hiermit insgesamt eine Stärkung der Nahversorgung erfolgt, wird die Vergrößerung seitens der Stadt Bornheim grundsätzlich begrüßt. Der beabsichtigte Standort für den neuen Supermarkt bildet zusammen mit dem bestehenden Angebot entlang der Willmuthstraße ein zusammenhängendes, zukunftsfähiges Nahversorgungsquartier für den Ortsteil Sechtem. Davon profitieren auch die bestehenden Einzelhändler und Dienstleister entlang der Willmuthstraße.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3.4 Ein Supermarkt neben dem Friedhof stört die Totenruhe:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der geplante Nahversorgungsmarkt hat einen Abstand von mindestens 30 m zur Grundstücksgrenze des Friedhofs, die Parkplätze liegen mindestens 70 m entfernt. Störungen der Totenruhe oder Störungen von Trauerfeiern durch Immissionen sind hier grundsätzlich nicht zu erwarten. Zudem erfolgt eine Prüfung nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die Immissionssituation auf dem Friedhof durch die Planung verbessert. Der Friedhof ist heute den Lärm- und Schadstoffemissionen der L 190 ausgesetzt, die unmittelbar vorbeiführt. Das Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Friedhofs wird künftig deutlich vermindert, dementsprechend vermindern sich auch die verkehrlich bedingten Immissionen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

4 Gestaltung öffentlicher Flächen

4.1 Platzgestaltungen Wendelinuskapelle und Quartiersplatz:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Wendelinuskapelle

Für die Gestaltung der Platzfläche einschließlich des Kreisverkehrs wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung eine Detailuntersuchung erstellt. Ein wesentliches Ziel ist die Schaffung großzügiger Bereiche mit Aufenthaltsqualität, auch an der Kapelle. Die Vorzugslösung sieht jeweils vor der Wendelinkapelle, dem Friedhof sowie südlich des neuen Kreisverkehrs eine großzügige Platzfläche zum Aufenthalt vor. Vorschläge zur genauen Möblierung und Bepflanzung der einzelnen Platzbereiche leistet die Untersuchung nicht. Die Vorschläge des Einwenders werden jedoch geprüft. Die Untersuchungsergebnisse werden der Öffentlichkeit vorgestellt.

Allerdings werden die Gestaltungsmöglichkeiten auch auf wirtschaftliche Grenzen stoßen, denn beitragspflichtige öffentliche Erschließungsanlagen, zu diesen gehört auch die Platzfläche, sind kostengünstig herzustellen. Gegebenenfalls müssen für eine besondere Möblierung private Sponsoren gefunden werden.

Quartiersplatz

Für den Quartiersplatz wird die Detailplanung außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Objektplanung für die Verkehrs- und Freianlagen erfolgen. Auch hier ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

5 Umlegungsverfahren

5.1 Größe der Zuteilungsflächen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Grundgedanke des Umlegungsverfahrens ist die Gleichbehandlung und Gleichbelastung der beteiligten Eigentümer. Das heißt unter anderem, dass die Zuteilungsflächen für alle Eigentümer stets kleiner sind als die eingeworfenen Flächen, weil die Verteilungsmasse sich für alle Eigentümer aus der Einwurfmasse abzüglich aller Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen ergibt. Daher ist eine Zuteilung von 100 % der zuvor eingeworfenen Grundstücksfläche aufgrund des Solidarprinzips für keinen der Eigentümer möglich.

Im konkreten Fall des durch die Einwender angesprochenen Grundstücks ist zudem anzumerken, dass der rückwärtige Grundstücksteil derzeit kein Bauland ist. Insofern entsteht den Eigentümern im Verhältnis zu den anderen Eigentümern kein Nachteil durch den Abzug von Erschließungs- und Ausgleichsflächen von ihrer Einwurfsfläche, weil auch in ihrem Fall erst durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der Umlegung Baurecht für die angesprochene Grundstücksfläche geschaffen wird. Die Erschließungs- und Ausgleichsflächen sind damit für die Einwender von Nutzen. Ein höherer Bodenwert wird zudem erst durch die Umlegung und die Erschließung möglich.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5.2 Lage der Zuteilungsflächen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Gemäß § 59 Abs. 1 BauGB sind den Eigentümern nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher Lage zuzuteilen. Die Planung wird jedoch so geändert, dass eine Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet in die Umlegung nicht mehr erforderlich ist.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5.3 Abgabe von Straßenland an der Leipziger Straße:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für den Ausbau der Leipziger Straße muss kein Straßenland aus den bereits bebauten Grundstücken abgegeben werden. Der Ausbaubereich befindet sich außerhalb des Grundstücks. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und in welcher Größenordnung Ausbaubeiträge nach KAG für den vorgesehenen Ausbau der Leipziger Straße zu entrichten sind.

Siehe auch 2.1

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5.4 Flächenverlust für die Landwirtschaft, Bereitstellung von Ersatzland:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die durch die Planung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet Se 21 werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden, Bestandteil des Umlegungsgebietes. Bereits durch die Teilnahme am Umlegungsverfahren können die Eigentümer der betroffenen Flächen davon ausgehen, dass ihnen keine unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Nachteile durch die Planung entstehen werden. Insbesondere erhalten sie Bauland, das sie wirtschaftlich verwerten können.

Die Stadt Bornheim wird zudem im weiteren Planverfahren die Situation der landwirtschaftlichen Betriebe, denen durch die Planungen Flächen dauerhaft entzogen werden, erörtern. Sie wird damit ihrer Pflicht zur Prüfung eines Ersatzlandbedarfs nach § 189 Abs. 1 BauGB nachkommen. Letzteres gilt auch für Flächen, die für den Bebauungsplan Se 23 in Anspruch genommen werden sollen.

Grundsätzlich muss hier aber auch auf die bestehenden Einschränkungen einer möglichen Ersatzlandbeschaffung hingewiesen werden. Aus den §§ 59 und 189 BauGB folgt eine Verpflichtung der Stadt, sich um die Beschaffung und Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes zu bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung zu stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die Stadt Bornheim verfügt aber nicht in nennenswerter Größenordnung über Grundstücke, die sich als Ersatzland für die Landwirtschaft eignen würden. Sie wird somit darauf angewiesen sein, sich um Ersatzland anderer Eigentümer zu bemühen. Dies kann erfolglos verlaufen, wenn keine geeigneten Flächen zu angemessenen Preisen angeboten werden. Wie oben dargelegt, besteht dann aber im Regelfall kein Rechtsanspruch auf die Bereitstellung von Ersatzland. Insbesondere hängen die Rechtmäßigkeit der städtebaulichen Planung sowie des Umlegungsplanes in der Regel nicht davon ab, dass Ersatzland beschafft wird [BGH, 20.07.2006 - III ZR 280/05]. Die Stadt kann in der Abwägung gegensätzlicher Belange der Befriedigung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum ein höheres Gewicht geben als der ungestörten Ausübung der Landwirtschaft im heutigen Umfang. Sie hat insbesondere bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2011 nachgewiesen, dass es keine hinreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt, um auf die Inanspruchnahme des Außenbereiches für die Schaffung von Wohnraum verzichten zu können. Etwas Anderes würde allenfalls dann gelten, wenn ein landwirt-

schaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies wird im Einzelfall zu prüfen und durch die Betriebsinhaber zu belegen sein.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.5 Beteiligung der Eigentümer/ Informationsfluss:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Stadt Bornheim hat über die Planungsabsichten erstmals im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010, nachfolgend in einer Einwohnerversammlung in Sechtem im Februar 2012 und zuletzt im Januar 2016 umfassend informiert. Es bestand jeweils die Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Se 21 wird noch die öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats erfolgen. Diese wird zuvor ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Eine Einzelinformation der Eigentümer ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesetzlich nicht vorgesehen. Des Weiteren werden aber alle Eigentümer vor dem Beginn des Umlegungsverfahrens auch nochmals einzeln beteiligt.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.6 Wie wird der Einwurfswert bestimmt?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Einwurfs- und der Zuteilungswert werden nachvollziehbar in deduktiven Wertermittlungsverfahren aus dem Verkehrswert von vergleichbaren, baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücken abgeleitet. Die Einwurfswerte entsprechen bei Neuerschließungsumlegungen in der Regel dem Verkehrswert von Rohbauland.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.7 Wie wird der Zuteilungswert bestimmt?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Zuteilungswerte entsprechen bei Neuerschließungsumlegungen in der Regel dem Verkehrswert von baureifem, erschließungsflächenbeitragsfreiem, erschließungsbaukostenbeitragspflichtigem Bauland. Ein Betrag kann derzeit noch nicht benannt werden.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.8 Wie wird der Umlegungsvorteil bestimmt?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden rechnerisch zur Umlegungsmasse vereinigt. Daraus werden die für örtliche Infrastruktur benötigten Verkehrs- und Grünflächen ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt, die verbleibenden Grundstücke sind die Verteilungsmasse. Daraus soll jedem Eigentümer ein Grundstück mindestens mit dem Wert zugeteilt werden, den sein Einwurfsgrundstück hatte. Am Ende sollen idealerweise die zugeordneten Grundstücke in demselben Wert- oder Flächenverhältnis zueinander stehen, die die Einwurfsgrundstücke zueinander hatten. Auch wenn das Verhältnis der eingeworfenen Flächen als Maßstab für die Verteilung der Verteilungsmasse gewählt wird (Flächenumlegung), bedarf es der Wertermittlung, um unvermeidliche oder gewünschte Mehr- oder Minderzuteilungen mit Geld auszugleichen.

Die Wertdifferenz zwischen Einwurfsmasse und Verteilungsmasse kommt der Gemeinde als sogenannter Umlegungsvorteil zugute.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.9 Wie wird der Gutachter für die Bemessung des Flächenbeitrags bestimmt?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Leistungen werden ausgeschrieben und nach geltendem Vergaberecht beauftragt.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.10 Welche Kompensation gibt es, wenn einem gemeinnützige Fläche (z. B. Parkplatz) zugewiesen wird, kann gegen die Bestimmung von gemeinnützigen Flächen oder Gewerbeeinheiten Einspruch eingelegt werden?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Alle beteiligten privaten Eigentümer erhalten Bauland zugeteilt. Wenn das ursprüngliche Eigentum als öffentliche Fläche benötigt wird, handelt es sich um Bauland an anderer Stelle im Umlegungsgebiet. Es ist ein wesentliches Ziel der Umlegung, dass die Eigentümer, deren ursprüngliche Grundstücke für öffentliche Zwecke benötigt werden, im Ergebnis nicht schlechter gestellt werden als diejenigen, deren Grundstücke zu Bauland werden.

Dennoch können natürlich im Bebauungsplanverfahren Bedenken gegen bestimmte Festsetzungen geltend gemacht werden. Dies erfolgt unabhängig vom Umlegungsverfahren.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

5.11 Wie viel Fläche wird für den Kreisverkehr und die Verbreiterung der Erfurter Straße einbehalten (konkrete Angabe für ein Flurstück der Absenderinnen)? Wie erfolgt die Kompensation?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Zur Kompensation siehe 5.10. Die benötigte Verkehrsfläche für die Errichtung des Kreisverkehrs inkl. der Platzfläche südlich davon sowie den Ausbau der Erfurter Straße aus dem benannten Flurstück beträgt ca. 2.000 m².

Beschluss: Kenntnisnahme

5.12 Anforderungen an abzugebende und zuzuteilende Flächen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Bereits baulich genutzte Grundstücke werden nicht in die Umlegung einbezogen. Für die in Rede stehenden Grundstücke sind erhebliche Erschließungsvorteile durch die Schaffung je eines Bauplatzes im heute rückwärtigen Grundstücksteil gegeben, so dass hier ein Mehrwert für die Eigentümer entsteht.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.13 Zerschnittene landwirtschaftliche Restflächen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Flächenzuschnitt

Die Planung ist so angelegt, dass möglichst günstig zugeschnittene Flächen verbleiben. Durch geringfügige Änderungen bestehender Pachtverhältnisse und Bewirtschaftungseinheiten

ten können Restflächen vermieden werden. Ein Flurbereinigungsverfahren wird nicht erforderlich.

Flächenausgleich/-kompensation

Die durch die Planung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet Se 21 werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen werden, Bestandteil des Umlegungsgebietes. Bereits durch die Teilnahme am Umlegungsverfahren können die Eigentümer der betroffenen Flächen davon ausgehen, dass ihnen keine unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Nachteile durch die Planung entstehen werden. Insbesondere erhalten sie Bauland, das sie wirtschaftlich verwerten können.

Die Stadt Bornheim wird zudem im weiteren Planverfahren die Situation der landwirtschaftlichen Betriebe, denen durch die Planungen Flächen dauerhaft entzogen werden, erörtern. Sie wird damit ihrer Pflicht zur Prüfung einer Ersatzlandbedarfs nach § 189 Abs. 1 BauGB nachkommen. Letzteres gilt auch für Flächen, die für den Bebauungsplan Se 23 in Anspruch genommen werden sollen.

Grundsätzlich muss hier aber auch auf die bestehenden Einschränkungen einer möglichen Ersatzlandbeschaffung hingewiesen werden. Aus den §§ 59 und 189 BauGB folgt eine Verpflichtung der Stadt, sich um die Beschaffung und Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes zu bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung zu stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die Stadt Bornheim verfügt aber nicht in nennenswerter Größenordnung über Grundstücke, die sich als Ersatzland für die Landwirtschaft eignen würden. Sie wird somit darauf angewiesen sein, sich um Ersatzland anderer Eigentümer zu bemühen. Dies kann erfolglos verlaufen, wenn keine geeigneten Flächen zu angemessenen Preisen angeboten werden. Wie oben dargelegt, besteht dann aber im Regelfall kein Rechtsanspruch auf die Bereitstellung von Ersatzland. Insbesondere hängen die Rechtmäßigkeit der städtebaulichen Planung sowie des Umlegungsplanes in der Regel nicht davon ab, dass Ersatzland beschafft wird [BGH, 20.07.2006 - III ZR 280/05]. Die Stadt kann in der Abwägung der widerstreitenden Belange der Befriedigung des erheblichen Bedarfs an Wohnraum ein höheres Gewicht geben als der ungestörten Ausübung der Landwirtschaft im heutigen Umfang. Sie hat insbesondere bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2011 nachgewiesen, dass es keine hinreichenden Möglichkeiten der Innenentwicklung gibt, um auf die Inanspruchnahme des Außenbereiches für die Schaffung von Wohnraum verzichten zu können. Etwas Anderes würde allenfalls dann gelten, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies wird im Einzelfall zu prüfen und die Betriebsinhaber zu belegen sein.

Beschluss: Kenntnissnahme

5.14 Ackerland soll 1:1 in Bauland ausgeglichen werden:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Das Ackerland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Se 21 wird in das Umlegungsverfahren einbezogen. Die in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden rechnerisch zur Umlegungsmasse vereinigt. Grundgedanke des Umlegungsverfahrens ist die Gleichbehandlung der beteiligten Eigentümer. Das heißt unter anderem, dass die Zuteilungsflächen für alle Eigentümer stets kleiner sind als die eingeworfenen Flächen, weil die Verteilungsmasse sich für alle Eigentümer aus der Einwurfmasse abzüglich aller Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen ergibt. Daher ist eine Zuteilung von 100 % der zuvor eingeworfenen Grundstücksfläche aufgrund des Solidarprinzips für keinen der Eigentümer möglich. Eine Zuteilung von Bauland kann deshalb nicht in der gleichen Größe erfolgen, die die eingeworfene Fläche hatte.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

5.15 Keine Inanspruchnahme von Ackerland als Ausgleichsfläche:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Ausgleich wird so geplant, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr als für die Siedlungsentwicklung notwendig eingeschränkt wird. Dies geschieht im Wesentlichen nach den folgenden drei Prinzipien:

- Werden Freiflächen für andere Zwecke angelegt, zum Beispiel für die Regenentwässerung oder den Lärmschutz, werden sie zugleich für den Ausgleich genutzt.
- Gesonderte Ausgleichsflächen werden so geplant, dass sie hohe Biotopwerte erreichen und damit der Flächenbedarf gering bleibt.

Auf diesem Weg kann der Ausgleich auf die Flächen westlich der L 190 n beschränkt bleiben, Inanspruchnahmen der großen Flächen östlich der L 190 n werden vermieden.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

5.16 Wer bestimmt die Bemessung des Flächenbeitrags und wie hoch ist dieser?

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Größe der Einwurfsflächen ist vor Beginn der Umlegung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu ermitteln.

Beschluss: Kenntnisnahme

5.17 Grundstück Leipziger Str. 10:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Bereits baulich genutzte Grundstücke nehmen am Umlegungsverfahren nicht teil. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass eine Änderung der bestehenden Grenzen dieser Grundstücke nicht erforderlich wird.

Beschluss: Kenntnisnahme

6 Umwelt-, Arten- und Denkmalschutz

6.1 Lärm- und Abgasmessungen für den Bestand:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Entsprechende Unterlagen zum Lärm liegen beim LANUV allgemein zugänglich vor.

Beschluss: Kenntnisnahme

6.2 Artenschutz:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die darin festgelegten Maßnahmen werden umgesetzt. Durch die Errichtung eines Schutzzaunes entlang der Bahnböschung und das Abfangen vorhandener Individuen wird eine Verletzung und Tötung von Zauneidechsen vermieden. Der Verlust des Bruthabitats der Feldlerche wird durch die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Feldflur) in Brachflächen ausgegli-

chen. Zur Umsetzung der Maßnahme erwirbt die Stadt Bornheim in der Gemarkung Waldorf, Flur 6, Flurstück 129 eine 5.330 m² große Fläche, die von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft entsprechend der Anforderungen aus der Artenschutzprüfung entwickelt wird. Da im Umfeld großflächig geeignete Nahrungshabitate und Raststätten erhalten bleiben, ist eine populationsrelevante Beeinträchtigung anderer Vogelarten, die das Plangebiet lediglich zur Nahrungssuche oder Rast aufsuchen, ausgeschlossen.

Wenn die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kommt es durch die Planung insgesamt zu keiner Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

6.3 Umweltprüfung/ Umweltbericht:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für den Planentwurf zur öffentlichen Auslegung wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser wird mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Hierbei wurden unter Berücksichtigung von entsprechenden Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Lärm, Verkehr) die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf alle Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt, beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

6.4 Lärmbelastung an der Wendelinusstraße:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Aufgrund der Planung entfällt für die Anwohner der Wendelinusstraße künftig die Hintergrundbelastung von der L 190. Daher kann hier von einer Lärmentlastung ausgegangen werden. Dies wird im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan näher geprüft.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.5 Erhöhte Umweltbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen. Zusammenführung von Se21 und Se 23 gefordert:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die südliche Umgehung von Sechtem, K 33 n wird mit dem Bebauungsplan Se 23 im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Se 21 geplant. Unabhängig davon ergibt sich für die Einwender auch schon allein durch den Bebauungsplan Se 21 eine erhebliche Verbesserung, weil die Bahnhofstraße in dem betroffenen Abschnitt zur reinen Anliegerstraße herabgestuft wird.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.6 Lärmbelastung und Verkehrsführung Grundstück Leipziger Straße:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Das Grundstück der Einwender hat derzeit als Außenbereichsgrundstück keinen nennenswerten Schutzanspruch gegen Verkehrslärm. Dieser würde erst an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts einsetzen. Das Grundstück ist dem Lärm von der L 190 heute bei freier Schallausbreitung ohne jede Abschirmung ausgesetzt. Diese Beeinträchtigung würde bei weiter steigenden Verkehrsmengen, die ein Ver-

kehrsgutachten¹ auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans bis zum Jahr 2030 prognostiziert, in Zukunft weiter zunehmen.

Entgegen der Befürchtungen der Einwender entsteht für das Grundstück eine erhebliche Verbesserung der Situation durch den Bebauungsplan. Künftig hat das Grundstück den Schutzanspruch einer Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet. Durch Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan wird hinsichtlich der Lärmbelastung durch die neue L 190 n sichergestellt, dass dieser Schutzanspruch eingehalten wird. Dadurch wird das Grundstück der Einwender gegenüber dem Ist-Zustand eine deutliche Lärmentlastung erfahren.

Dies wird durch die neu geplante Baugebieterschließung, die an dem Grundstück vorbeiführt keineswegs in Frage gestellt. Diese Erschließung dient gemäß dem Bebauungsplanentwurf nach Anpassung des städtebaulichen Konzeptes in dem betroffenen Abschnitt der Anbindung von ca. 70 Wohneinheiten (WA 1 – 6). Das vorgenannte Verkehrsaufkommen erfüllt die Voraussetzungen, um die Orientierungswerte zur DIN 18005 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten. Eine noch günstigere Situation als diese sieht die BauNVO in Verbindung mit der DIN 18005 für Wohngebiete nicht vor.

Nachdem die Befürchtungen der Einwender bezüglich des Verkehrsaufkommens und des Lärms offensichtlich unbegründet sind, erübrigt sich eine Erörterung der Überlegungen zu alternativen Verkehrsführungen, erheblichen Wertverlusten etc.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.7 Lärmbeeinträchtigung durch den geplanten Vollversorger

Stellungnahme Stadt Bornheim

Eine im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung² hat die möglichen Lärmkonflikte zwischen dem geplanten Lebensmittelsupermarkte und der angrenzenden Wohnbebauung geprüft. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz, wie z.B. die Einhausung des Lieferbereichs und der Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum, notwendig sind, um die Richtwerte nach TA-Lärm einzuhalten. Genauere Aussagen können jedoch erst getroffen werden, wenn detaillierte Angaben zum Kunden- und Mitarbeiterverkehr, zum Lieferverkehr, zu den Liefermengen, zur Abfallentsorgung sowie zu den Öffnungszeiten vorliegen. Diese sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Der Nachweis zur Einhaltung der entsprechenden Richtwerte nach TA-Lärm werden daher im Baugenehmigungsverfahren, welches nach dem Bauleitplanverfahren erfolgt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6.8 Immissionskonflikte zwischen der vorhandenen Nutzung Erfurter Str. 12 und dem geplanten Vollversorger:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Das bestehende Gebäudeensemble im Außenbereich hat heute bezüglich Immissionen aus Gewerbebetrieben den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Dieser Schutzanspruch wird durch die Planung, die hier die Festsetzung eines Mischgebietes vorsieht, beibehalten.

Im Bebauungsplanverfahren wird das Nahversorgungszentrum im Rahmen der schalltechnische Untersuchung sowie der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Darin werden auch die Schutzansprüche der bestehenden Bebauung berücksichtigt. Die Ergebnisse fließen, beispielsweise durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten, in die Festsetzungen

¹ Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Se 21. Ergebnisbericht. Aachen, November 2018.

² Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Se 21 der Stadt Bornheim in der Ortschaft Sechtem. Köln, August 2019.

ein. Eine Vorprüfung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens hat ergeben, dass entsprechende Vorkehrungen zum Schallschutz, wie z.B. die Einhausung des Lieferbereichs und der Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum, notwendig sind, um die Richtwerte nach TA-Lärm einzuhalten. Genauere Aussagen können jedoch erst getroffen werden, wenn detaillierte Angaben zum Kunden- und Mitarbeiterverkehr, zum Lieferverkehr, zu den Liefermengen, zur Abfallentsorgung sowie zu den Öffnungszeiten vorliegen. Das Emissionsverhalten im Mischgebiet ist bereits durch die Gebietsausweisung auf ein verträgliches Maß beschränkt. Konkrete bauliche Maßnahmen sind erst in den Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7 Verkehrsplanung

7.1 Verschiebung der L 190n nach Osten:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Lage der L 190 n bestimmt sich einerseits nach den verkehrlichen Erfordernissen sowie den bestehenden Anschlusspunkten im Norden und Süden. Andererseits soll die Trasse nicht weiter als notwendig nach Osten gelegt werden, um die zusammenhängend nutzbaren landwirtschaftlichen Flächen so wenig wie möglich zu zerschneiden.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.2 Prüfung von Veränderungen der innerörtlichen Verkehrsbelastung/ Mehrbelastungen der bestehenden Ortslage durch das Neubaugebiet:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Verkehrsführungen werden außerhalb der Plangebiete Se 21 und Se 23 durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Ein Verkehrsgutachten hat ermittelt, dass aufgrund der zusätzlichen Siedlungsflächen bis zu ca. 5.000 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag entstehen, die auf das bestehende sowie geplante Verkehrsnetz umgelegt werden müssen. Diese Verkehre können laut Gutachten vom bestehenden und geplanten Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Durch die Verlegung der L 190 nach Osten werden die Bahnhofstraße und der Eichholzweg künftig nahezu vollständig entlastet und können zu verkehrsberuhigten Bereichen bzw. Fuß- und Radwegen zurückgebaut werden. Dies ist möglich, da diejenigen Verkehrsteilnehmer, die heute von der Willmuthstraße, der Wendelinusstraße und der nördlichen Bahnhofstraße aus die L 190 (Südliche Bahnhofstraße, Eichholzweg) erreichen, künftig direkt über die Erfurter Straße die L 190 n anfahren werden, und umgekehrt. Auch der Kernbereich von Sechtem wird durch die neue Ortsumgehung in Verbindung mit dem geplanten Bau der K 33 (Breslauer Straße) teilweise spürbar entlastet, da der derzeitige Durchgangsverkehr auf die Neubautrassen verlagert wird. Der Bereich Kaiserstraße, Breslauer Straße und Bahnhofstraße wird durch den Bau der L 190 n und der K 33 n (Bebauungsplan Se 23) ebenfalls deutlich entlastet. Dadurch wird u.a. eine fußläufige Querung der Straßen in diesem Bereich deutlich erleichtert. Das Verkehrsgutachten prognostiziert, dass der Durchgangsverkehr künftig komplett auf die L 190 n und K 33 n verlagert werden kann und somit innerhalb von Sechtem nur noch direkte Ziel- und Quellverkehre auftreten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.3 Gleichzeitige Umsetzung von Se 21 und 23; Gleichzeitiger Bau von L 190 n und K 33 n:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Es ist beabsichtigt, die Südumgehung (K 33 n) zeitnah zu realisieren. Die entsprechenden Planungen sind eingeleitet.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7.4 Südlicher Kreisel (L190 n/ Anbindung K 33 n) als vierarmiger Kreisel:

Die Stadt Bornheim verfolgt bei der Straßenplanung die in der Kosten-Nutzen-Abwägung verkehrlich und kostenseitig günstigste Variante für den südlichen Kreisverkehr der L 190 n.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.5 Schaffung eines verkehrsberuhigten Platzes vor der Wendelinuskapelle, ähnlich wie vor der Giesler-Galerie in Brühl:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für die Gestaltung der Verkehrsführung einschließlich des Kreisverkehrs wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung eine Detailuntersuchung erstellt. Ein wesentliches Ziel ist die Schaffung großzügiger Bereiche mit Aufenthaltsqualität, auch an der Kapelle. Eine Gestaltung als Knoten mit Vorfahrtsregelung „rechts vor links“, wie angeregt, ist angesichts der Verkehrsmenge des Knotens grundsätzlich möglich. Es müssen in der Spitze ca. 543 Kfz/h in guter Verkehrsqualität in allen Richtungen als Vollknoten abgewickelt werden. Die Einsatzgrenze von unregelmäßigen Kreuzungen mit einer Rechts-vor-Links-Regelung reicht nach HBS³ bis zu 800 Kfz/h. Das angesprochene Beispiel in Brühl hat eine Verkehrsmenge von 735 Kfz/h. Es handelt sich aber nicht um einen Vollknoten; zwei der vier Einmündungen sind nur in einer Fahrtrichtung befahrbar, zudem gibt es hier eine durchlaufende Hauptverkehrsbeziehung.⁴ Es handelt sich auch nicht wie in Sechtem um eine Hauptzufahrt in eine Ortschaft, es bestehen alternative Routen auf innerörtlichen Hauptstraßen, so dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotens für den Kfz-Verkehr hier eine geringere Rolle spielt als in Sechtem.

Es kann nach HBS davon ausgegangen werden, dass der Knoten mit einer Rechts-vor-Links-Regelung eine um 1 bis 2 Stufen schlechtere Verkehrsqualität haben wird als bei einem Kreisel. Dies erscheint bei einer Hauptzufahrt in die Ortschaft, für die auch Leistungsreserven im Hinblick auf die fernere Zukunft bestehen sollten, in der Abwägung als nicht sinnvoll. Es wird deshalb an der Planung eines Kreisverkehrs festgehalten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.6 Zusätzliche Haltestelle der Buslinie 663:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Eine Haltestelle in der Nähe der Wendelinuskapelle wird geprüft.

Beschluss: Kenntnisnahme

³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, 2001 bzw. 2009

⁴ Angaben aus: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01.01, 1. Änderung der Stadt Brühl, Runge + Küchler, Düsseldorf 2014

7.7 Brandschutz: Einsatzwege der Feuerwehr:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Planung hat keinen negativen Einfluss auf die Erreichbarkeit der bestehenden Baugebiete in Sechtem über die innerörtlichen Straßen durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.8 Keine Straßenanbindungen von Se 03 (Eurode-Siedlung):

Stellungnahme Stadt Bornheim

Es erfolgt zwischen dem Plangebiet und der Eurode-Siedlung keine direkte Verbindung für den Kfz-Verkehr. Zwischen dem Eichholzweg und dem Flandernweg wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Abschnitt des Eichholzweges, in dem der Elsaßweg anbindet, wird ebenfalls als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird gefolgt.

7.9 Befürchtung einer vollständigen Abbindung des Kuchenbäckersweges:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Eine Abbindung des Kuchenbäckersweges in der Weise, dass die von dort erschlossenen landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr erreichbar wären, ist nicht vorgesehen.

Der Abschnitt westlich der L 190 n bleibt an die Bahnhofstraße angebunden und erhält eine Zufahrt zur Planstraße 1. Der Abschnitt östlich der L 190 n wird über einen neuen Wirtschaftsweg, der Teil des geplanten Kreisverkehrs L 190 n/ Erfurter Straße ist, an die L 190 n angebunden.

Die Landwirte haben im weiteren Planverfahren erneut die Möglichkeit ihre Belange geltend zu machen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.10 Gebr.-Kall-Str. bald Hauptverkehrsstraße? (Gegen eine Öffnung der Gebrüder-Kall-Str.):

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Bebauungsplan sieht keine Veränderungen der Gebrüder-Kall-Straße vor. Es ist keine Öffnung der Gebrüder-Kall-Straße für PKW vorgesehen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.11 Für eine Öffnung der Gebrüder-Kall-Straße für PKW:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gebrüder-Kall-Straße würde hier zu Belastungen führen, ohne dass es dafür eine Notwendigkeit gibt. Die künftige Verkehrsführung über die Erfurter Straße ist geeignet, um den örtlichen Verkehr abzuwickeln. Eine zusätzliche Anbindung ist verkehrlich nicht erforderlich. Trotz der Nutzung der Erfurter Straße als Hauptzufahrt wird die Bestandsbebauung insgesamt von Verkehrslärm und Schadstoffen entlastet werden, denn das heutige Verkehrsaufkommen auf der L 190 ist wesentlich höher als das künftige Verkehrsaufkommen auf der Erfurter Straße.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.12 Schienennahverkehr, Erhöhung des Fahrgastaufkommens:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Es besteht kein unmittelbarer kausaler Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren. Die Weiterentwicklung des ÖPNV ist jedoch ein grundsätzliches Anliegen der Stadt Bornheim.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.13 Anbindung der Neubaugebiete an die L 190 (alt) anstelle des Baus der L 190 n, Verzicht auf die Ortsumgehung:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Eine Entwicklung von Neubaugebieten östlich der L 190 (alt) ohne den Bau einer Umgehung wurde bereits in der Rahmenplanung Sechtem-Ost (2012) aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen verworfen. Die neu entstehenden Ortsteile wären durch die stark befahrene Straße und die erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen dauerhaft von der bestehenden Ortslage isoliert. Eine organische städtebauliche Entwicklung ist auf diesem Weg nicht zu gewährleisten. Darüber hinaus würde sich die Verkehrsbelastung auf der jetzigen L 190 deutlich erhöhen und damit auch die Beeinträchtigungen der Bewohner sowohl entlang der Bahnhofstraße und des Eichholzweges als auch entlang der Kaiserstraße und Breslauer Straße weiter steigen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.14 Königsbergerstr., beengte Straßenverkehrsverhältnisse und mangelndes Stellplatzangebot:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Bebauungsplan sieht eine Wegeverknüpfung mit der Eurode-Siedlung für den Rad- und Fußverkehr vor. Dadurch wird der Bahnhof Sechtem ohne Auto für viele der neuen Einwohnerinnen und Einwohner Sechtems gut erreichbar sein.

Dennoch werden Einzelne den Bahnhof sicherlich auch mit dem PKW anfahren. Die Stadt Bornheim ist bestrebt, die Parkraumsituation am Bahnhof weiter zu verbessern. Dies steht jedoch nicht in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Se 21.

Beschluss: Kenntnisnahme

7.15 Ausreichend Parkraum in den Straßen einplanen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Es sind bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten einschließlich des möglichen „Bordsteinparkens“ auf der Fahrbahn ca. 90 Parkmöglichkeiten umsetzbar. Bei bis zu 330 neuen Wohneinheiten entspricht dies einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hinzu kommt eine mögliche Nutzung des neuen öffentlichen Friedhofsparkplatzes in den Abend- und Nachtstunden auch durch Anwohner (zusätzlich nochmals ca. 40 Parkplätze).

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7.16 Festsetzung der Baugrenzen mit einem so großen Abstand zur Straße, dass allgemein Stellplätze im Vorgarten möglich sind:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Baugrenzen werden zur Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes und zur Begrenzung der Flächenversiegelung festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen (es werden keine Baulinien festgesetzt) verbleibt ein Spielraum von 1 – 2 m zur Vergrößerung der Vorgartentiefe, die jedoch für Doppel- und Reihenhäuser einer Gruppe jeweils einheitlich herzustellen ist.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7.17 Ausreichend private Stellplätze einplanen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Es sind mindestens 2 Stellplätze je WE in einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück vorgesehen, wobei der 2. Stellplatz in der Zufahrt liegen kann.

Es sind bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten einschließlich des möglichen „Bordsteinparkens“ auf der Fahrbahn zusätzlich zu den privaten Stellplätzen ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Insgesamt wird somit ein großes Angebot an Stellplätzen gewährleistet. Es ist nicht zu erwarten, dass die Einwohner des neuen Wohngebietes unter diesen Umständen in den angrenzenden, bestehenden Wohnstraßen parken werden.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7.18 Umplanung der Planstraße 1, Verlegung an den künftigen Ortsrand:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Planstraße 1 ist deshalb nicht an den neuen Ortsrand gelegt worden, weil sie den Charakter einer innerörtlichen, beidseits angebauten Anliegerstraße haben soll. Damit und mit der geschwungenen Straßenführung wird zugleich eine „natürliche“ Geschwindigkeitsdämpfung und ein angepasstes Verhalten der Verkehrsteilnehmer angestrebt. Eine Straßenführung am Ortsrand würde diese Ziele nicht erfüllen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.19 Größerer Abstand der L 190 n zur Neubebauung:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Trasse der L 190 n ist so gewählt, dass die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebietes nicht mehr als notwendig angeschnitten werden. Dies ist im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft auch nicht anders lösbar.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.20 Zuwegungen zu den Ackerflächen während der Bauzeit:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Wegeführungen für die Bauzeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie wer-

den erst im Rahmen des Verkehrskonzeptes für die Bauphase geplant. Hierbei sind die Mehrwegelängen in einem zumutbaren, also nicht übermäßig großen Rahmen zu halten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.21 Anbindung der neuen L 190 an den Pickelshüllenweg und an die Erfurter Straße:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Abschnitt der Erfurter Straße zwischen der L 190 n und dem Kuchenbäckersweg wird etwas nach Süden versetzt und bindet als neuer 4,0 m breiter Wirtschaftsweg an den geplanten Kreisverkehr der L 190 n an. Die vorgesehene Breite des Wirtschaftsweges gewährleistet eine Befahrbarkeit von üblichen landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Der östlich der L 190 n bestehende Teil des Pickelshüllenwegs wird erhalten und bindet ebenfalls als Wirtschaftsweg an die L 190 n an. Die bestehende Breite von ca. 5 m wird nicht verändert. Durch die beiden Anbindungen an die L 190 n wird die Bewirtschaftung der östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ermöglicht. Der westliche Teil des Pickelshüllenwegs bindet hingegen nicht direkt an die L 190 n an. Von einem geplanten Quersungspunkt, der im Zuge des städtebaulichen Vorentwurfes vorgesehen war, wurde zugunsten des Verkehrsflusses abgesehen. Der Pickelshüllenweg kann jedoch weiterhin über die Bahnhofstraße angefahren werden, so dass keine Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen der L 190 n und der Bahnhofstraße entstehen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7.22 Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen allgemein:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Pickelshüllenweg und die Erfurter Straße werden auf der Ostseite direkt an die L 190 n angebunden. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen südlich des Bebauungsplangebietes Se 21 bleiben über den Pickelshüllenweg und den Kuchenbäckersweg von der L 190 (alt)/ Bahnhofstraße aus erschlossen. Der Kuchenbäckersweg soll zusätzlich an die Planstraße 1 im Baugebiet angeschlossen werden. Die Zufahrten werden entsprechend den heutigen Erfordernissen auslegt.

Die Wegeführungen für die Bauzeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie werden erst im Rahmen des Verkehrskonzeptes für die Bauphase geplant. Hierbei sind die Mehrwegelängen in einem zumutbaren, also nicht übermäßig großen Rahmen zu halten.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

7.23 Sperrung der Kaiserstraße für LKW:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Kaiserstraße bleibt für den nach StVO zulässigen LKW-Verkehr der Anlieger befahrbar. Dies ist zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Ortskerns notwendig.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

7.24 Ausweisung des Gebiets als Tempo 30-Zone:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Ausweisung als Tempo-30-Zone ist vorgesehen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird gefolgt.

7.25 Verlagerung der L 190 ausschließlich aus Gründen einer beabsichtigten Immobilienwertsteigerung:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Für die Anwohner der Bahnhofstraße und des Eichholzweges besteht derzeit eine erhebliche Beeinträchtigung (Lärm, Geruch, Unfallgefahr) durch die stark befahrene L 190. Diese Situation wird sich aufgrund der prognostizierten generellen Verkehrszunahme in Zukunft weiter verschlechtern. Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße L 190 n und den damit ermöglichten Rückbau der Bahnhofstraße und des Eichholzweges tritt für die Anwohner eine deutliche Verbesserung der Verkehrs- und Wohnsituation ein. Darüber hinaus prognostiziert eine Verkehrsuntersuchung⁵ auch eine Entlastung für den Ortskern von Sechtem. Außerdem lassen sich durch den Rückbau der teilweise anbaufreien Landesstraße die in Baulücken vorhandenen Flächenreserven aktivieren und zusätzliche Wohnbaugrundstücke gem. einer flächenschonenden Nachverdichtung entwickeln.

Das Hauptmotiv des Baus der L 190 n ist somit die Verbesserung der Wohnsituation der Anwohner am derzeitigen Ortsrand sowie eine generelle Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern von Sechtem. Der vom Einwender geäußerte Vorwurf, die Verlagerung der L 190 in eine Umgehungsstraße ausschließlich aufgrund einer möglichen Wertsteigerung für die im Privateigentum befindlichen Grundstücke entlang der Bahnhofstraße und des Eichholzweges zu planen, wird damit zurückgewiesen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Südausrichtung der Dächer für den Bau von Solaranlagen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Der Bebauungsplan setzt für die meisten Wohnhäuser die Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von mind. 30° und max. 40° fest. Eine Ausrichtung der Dächer setzt der Bebauungsplan nicht fest. Dadurch wird für alle Wohnhäuser mit Satteldach eine Südwest- oder Südostausrichtung grundsätzlich ermöglicht. Dies ist nach dem Stand der Technik der Bereich, in dem gute Erträge für Solaranlagen zu erzielen sind. Doch auch Flachdächer ermöglichen die Nutzung von Photovoltaikanlagen o.ä.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird damit auf der Ebene der städtebaulichen Planung weitgehend berücksichtigt.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

8.2 Entwässerungssystem, Versickerung auf den Grundstücken, Nutzung des Regenwassers:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Ein geohydrologisches Gutachten hat ergeben, dass eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken über Mulden aufgrund der schlecht durchlässigen oberen Bodenschichten nicht empfehlenswert ist. Der Einsatz von Rigolen oder von kombinierten Mulden-Rigolen-Systemen ist jedoch im Grundsatz möglich, da eine Funktionsfähigkeit auch noch bei einer geringen Durchlässigkeit der Böden gegeben ist. Es ist für das neue Siedlungsgebiet jedoch

⁵ Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Se 21. Ergebnisbericht. Aachen, November 2018.

eine zentrale Versickerung in Form eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens nördlich der Erfurter Straße zwischen dem Siedlungsrand und der L 190 n vorgesehen. Die Entwässerung der L 190 n wird ebenfalls zentral über zwei gesonderte Versickerungsanlagen östlich der L 190 n erfolgen.

Es besteht ein Anschlusszwang an das öffentliche Abwassernetz gemäß § 9 Abs. 5 der Entwässerungssatzung.

Die Nutzung des Regenwassers in Zisternen ist grundsätzlich möglich.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

8.3 Dimensionierung des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens; Lage der Kanäle:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wurde in einer Überflutungsbetrachtung ermittelt. Die Ermittlung des Volumens erfolgte iterativ für 5-jährliches Regenereignisse und anhand des bestehenden Durchlässigkeitsbeiwertes des Untergrundes. Es bestehen Reserven für den Starkregenfall eines 20-jährlichen Regenereignisses. Zudem kann das Wasser teilweise in die unbebauten Bereiche ablaufen.

Eine ausreichende Tiefe der erforderlichen Kanäle wird im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Durch die Festsetzungen von Mindesthöhen der Unterkante von Gebäudeöffnungen sowie der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird das Risiko des Eintritts von Wasser in die Gebäude bei Starkregenereignissen minimiert.

Beschluss: Kenntnisnahme

9 Sonstige Themen

9.1 Geplante Baumreihe an der L 190 n beeinflusst das anliegende Ackerland, Baumreihe auf der Westseite der L 190 n anlegen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Das Vorhandensein einer Baumreihe an einem Ackerrand ist ein landschaftstypisches Element. Eine Baumreihe auf einem Lärmschutzwall, also auf der Westseite der L 190 n wäre hingegen für das Landschaftsbild ungünstig, weil die Bäume einen atypisch hohen Stand hätten. Zudem müsste der Lärmschutzwall zur Schaffung des erforderlichen Wurzelraums breiter ausgelegt werden, was wiederum zu Flächenansprüchen zulasten der Landwirtschaft führen würde. Dies spricht gegen die Pflanzung auf oder neben dem Lärmschutzwall.

Zudem lassen sich die beschriebenen Nachteile für den Ackerbau wirksam mindern. Die Baumwurzeln werden sich bei entsprechender Auslegung der Pflanzgrube vorrangig in Richtung der feuchten und nährstoffreichen Versickerungsmulden, also zur Straßenseite hin ausbilden. Ergänzend kann zur Ackerseite hin ein Wurzelschutz eingebaut werden, um eine Durchwurzelung zu verhindern.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

9.2 Angebote für Jugendliche/ Freizeitgestaltung:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Mit dem neuen Platz südlich der Wendelinuskapelle wird ein Treffpunkt für Jung und Alt im öffentlichen Raum geschaffen. Ob darüber hinaus Veranstaltungen und Gastronomie entstehen, kann durch die Stadt nur mit der Schaffung entsprechenden Baurechts ermöglicht werden, aber nicht umgesetzt werden.

Sechtem verfügt über einen Sportplatz. Ein zusätzlicher Sportplatz innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich.

Zudem wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein Spielplatz am nordöstlichen Siedlungsrand vorgesehen. Dieser Platz ist auch geeignet, um Angebote für Jugendliche zu machen.

Eine detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Erschließungs- und Freianlagenplanung für die öffentlichen Flächen. Die Anlage eines befestigten Bolzplatzes wird derzeit an anderer Stelle geprüft.

Beschluss: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

9.3 Blickbeziehungen mit Windenergieanlagen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Das Vorhandensein bzw. die Planung von Windenergieanlagen ändern grundsätzlich nichts an den dargestellten Blickbeziehungen. Windenergieanlagen mögen im Übrigen von verschiedenen Betrachtern je nach Empfindsamkeit und persönlicher Einstellung zur Windenergie als mehr oder weniger störend bewertet werden. Keinesfalls werden die dargestellten Blickbezüge jedoch durch Windenergieanlagen vollständig verstellt oder unterbrochen. Die Planung des Bebauungsplans Se 21 steht zudem in keiner Verbindung zu Windenergieanlagen.

Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

9.4 Einwohnerentwicklung/ Auslastung Versorgungseinrichtungen:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Im Allgemeinen:

Eine positive Bevölkerungsentwicklung trägt im Allgemeinen zu einer besseren bzw. gleichbleibenden Auslastung vorhandener Grundversorgungseinrichtungen bei. Die Auslastung z.B. von Kindergärten und Schulen ist wesentlich abhängig von der Bevölkerungszahl, hier insbesondere von der Anzahl jüngerer Familien. Mit einer zeitlich gesteuerten und abschnittsweisen Baulandentwicklung kann eine kontinuierliche Nutzung der Einrichtungen gefördert werden. Dem wird durch die Aufteilung der baulichen Entwicklung in Sechtem entsprochen.

Die Entwicklung von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungseinrichtungen steht im direkten Zusammenhang mit der Gesamtkaufkraft im Einzugsgebiet. Hier sind insbesondere für Vollversorger mindestens 5.000 Einwohner im Einzugsbereich anzustreben. Private Dienstleistungen wie Banken, Ärzte, Postfilialen oder Apotheken sind ebenfalls auf ein möglichst hohes Nachfragepotenzial in den Ortschaften angewiesen. Die vorhandene Infrastruktur kann dagegen bei verminderter Nachfrage bzw. einem Einwohnerrückgang nur selten flexibel angepasst und fixe Kosten nur mit einer zeitlichen Verzögerung reduziert werden. Anhaltende Einwohnerverluste führen deshalb zu erhöhten Kosten auf öffentlicher und privater Seite auf Grund von Überkapazitäten oder zu wenig Nachfrage. Dies kann bis zur Schließung der Einrichtungen führen, was wiederum zum Nachteil der bisherigen Einwohner beiträgt. Das vom Gutachter prognostizierte Einwohnerwachstum kann daher zur Stützung der Grundversorgungseinrichtungen beitragen. Dies gilt grundsätzlich für alle betroffenen Infrastruktureinrichtungen.

Im Speziellen: ärztliche Versorgung:

Einzelne Versorgungsengpässe können nicht im Rahmen der Bauleitplanung beseitigt werden. Jedoch orientiert sich die kassenärztliche Vereinigung bei ihren Planungen u. A. an den Bevölkerungsprognosen, in die auch die Auswirkungen neuer Baugebiete einfließen.

Beschluss: Kenntnisnahme

9.5 Erhöhte Belastungen für die Landwirtschaft durch Spaziergänger mit Hund:

Stellungnahme Stadt Bornheim

Bisher gibt es am östlichen Ortsrand von Sechtem keine speziell für die Naherholung und den Hunderauslauf konzipierten Wege. Wer in der Nähe der Ortschaft spazieren gehen möchte, muss die Wirtschaftswege nutzen. Der Bebauungsplan Se 21 wird dies ändern. Es werden Spazierwege unmittelbar am Ortsrand angelegt. Die dargestellten Nutzungskonflikte können dadurch deutlich gemindert werden.

Beschluss: Kenntnisnahme

9.6 Walnussbaum Ecke Eisenacher Straße/ Leipziger Straße beeinträchtigt die dort geplanten Besucherstellplätze

Stellungnahme Stadt Bornheim

Auf die noch im Vorentwurf vorgesehenen, senkrecht zur Leipziger Straße geplanten Besucherstellplätze wird im Entwurfsplan verzichtet.

Beschluss: Der Stellungnahme wird gefolgt.