

Stadt Bornheim

Bebauungsplan He 35 in der Ortschaft Hersel

Niederschrift zur Einwohnerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren He 35 in der Ortschaft Hersel

Datum: 09.02.2017, Beginn 18.30 Uhr
Ende ca. 19:30 Uhr

Ort: Herseler-Werth-Schule, Rheinstraße 166, 53332 Bornheim

Teilnehmer: ca. 48 Bürger und Bürgerinnen

Herr Schier,	Erster Beigeordneter der Stadt Bornheim, Moderation
Herr Erll,	Leiter Stadtplanungsamt
Frau Kaden,	Stadtplanungsamt

Herr Schier eröffnet die Einwohnerversammlung um ca. 18.30 Uhr, heißt alle Anwesenden herzlich willkommen und stellt den Ablauf und Inhalt der Veranstaltung vor. Im Anschluss erläutert Herr Erll den derzeitigen Stand des Verfahrens sowie den generellen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens, verweist auf die Möglichkeiten der Verfahrensbeteiligung und stellt anschließend die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vor.

Es wurden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

1. Bürger:

Während der Präsentation erfolgt ein Zwischenruf. Die Stellplätze seien nicht ausreichend. Bereits jetzt gebe es beengte Verhältnisse durch den ruhenden Verkehr auf der Lahnstraße.

Verwaltung:

Herr Erll zeigt an den Plänen auf, wo die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus vorgesehen sind. In Variante 1 befinden sich die Stellplätze in der Tiefgarage, in Variante 2 oberirdisch auf dem Grundstück.

2. Bürger:

Wie hoch werden die Gebäude?

Verwaltung:

Die Gebäude werden zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss nicht überschreiten.

3. Bürger:

Kann die Anzahl der Wohneinheiten festgelegt werden?

Verwaltung:

Es besteht die Möglichkeit, durch Festsetzungen Wohneinheiten zu begrenzen.

4. Bürger:

Wer legt die Anzahl der Wohneinheiten fest?

Verwaltung:

Letzten Endes liegt die Entscheidung beim Rat. Die Verwaltung erarbeitet den Offenlageplan, in den die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung einfließen. Der Rat beschließt über eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Satzungsbeschluss. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Rat Interesse an mehr Wohneinheiten hat, um den Wohnraumbedarf für die Stadt Bornheim decken zu können.

5. Bürger:

Was sind die braunen Flächen auf dem Plan?

Verwaltung:

Hierbei handelt es sich um Müllsammelstellen. Die Müllsammelstelle nördlich der Wendeanlage gehört zum bestehenden Mehrfamilienhaus, die südlich gelegenen zum geplanten Mehrfamilienhaus.

6. Bürger:

Wo sind die Stellplätze für das bestehende Mehrfamilienhaus geplant?

Verwaltung:

Für das bestehende Mehrfamilienhaus werden Ersatzstellplätze geschaffen. Bisher waren die Stellplätze seitlich an der Privatstraße angeordnet. Die Ersatzstellplätze mit der Müllsammelstelle befinden sich an der Wendeanlage und sind im Vergleich zum jetzigen Bestand näher an das Gebäude herangerückt. Die Ersatzstellplätze werden teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet.

7. Bürger:

Die Auslastung der Stellplätze an der Lahnstraße ist bereits jetzt sehr hoch. Bewohner und Besucher parken heute an der Lahnstraße. Durch zusätzliche Wohneinheiten wird die Situation noch weiter verschärft.

Verwaltung:

Mit einer Bauleitplanung können private Stellplätze auf den Grundstücken in ausreichender Anzahl geplant werden. Somit ist die Anregung als Argument für eine Bauleitplanung zu werten.

8. Bürger:

Die Herstellung der Wendeanlage wird mit Kosten verbunden sein. Müssen nur die Anlieger zahlen, für die Baurecht geschaffen wird oder werden die Kosten auf alle Anlieger der Lahnstraße umgelegt?

Verwaltung:

Es gibt hier zwei Varianten. In Variante 1 werden die Kosten auf alle Anlieger umgelegt. In Variante 2 könnten die Ausbaukosten durch den Investor getragen werden. In vielen Fällen in Bornheim konnte mit Investoren so verhandelt werden, dass eine Kostenübernahme von Erschließungsmaßnahmen erfolgte.

9. Bürger:

Der Investor soll die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlage tragen.

Verwaltung:

Derzeit gibt es im Plangebiet vier Eigentümer. Eine Kostenübernahme müsste diskutiert werden.

10. Bürger:

Falls die Straße im Rahmen der Baumaßnahmen beschädigt wird, wer kommt dafür auf? Es gab schlechte Erfahrungen im Rahmen der vergangenen Baumaßnahmen auf den Grundstücken.

Verwaltung:

Hier gilt das Verursacherprinzip. Der Verursacher muss die Kosten tragen. Natürlich ist eine Nachweisführung durch erforderlich. Diese sollte durch die Anlieger der Straße erfolgen.

11. Bürger:

Bei dem geplanten Mehrfamilienhaus soll bitte die maximal mögliche Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage hergestellt werden. Der Verkauf der Stellplätze soll unterbunden werden. In der Praxis kommt es häufiger vor, dass Stellplätze verkauft und teuer vermietet werden. Möglicherweise haben Mieter des Hauses dann gar keinen Stellplatz mehr.

Verwaltung:

Die Festsetzung von Stellplätzen und Besucherstellplätzen ist möglich. Des Weiteren ist eine Stellplatzsatzung für die Stadt Bornheim in Bearbeitung, in der u.a. die Anzahl der erforderlichen Stellplätze differenziert festgelegt werden soll. Die Anzahl der Stellplätze ist auch abhängig von der Wohnungsgröße.

12. Bürger:

Die Planung wird befürwortet, da sie für geordnete Strukturen und damit mehr Sicherheit sorgen soll. Der Bürger äußert die Bitte an den Rat, genügend Stellplätze auszuweisen.

Verwaltung:

Die Bürger sind dazu aufgerufen Stellungnahmen abzugeben, dass mehr private Stellplätze geplant werden. Auf dieser Grundlage könnte die Verwaltung eine höhere Anzahl an Stellplätzen einplanen, die über die Standardanforderungen hinausgehen.

13. Bürger (Herr Zimmermann, Vorgebirgsstraße 8):

Wie groß ist der Abstand des Mehrfamilienhauses zum Haus an der Vorgebirgsstraße 8?

Verwaltung:

Der Abstand zwischen Vorgebirgsstraße und Grundstücksgrenze beträgt ca. 10 Meter.

14. Bürger (Herr Zimmermann, Vorgebirgsstraße 8):

An der Vorgebirgsstraße gibt es auch zu wenige Stellplätze.

Verwaltung:

Herr Schier fasst das Ergebnis aus den bisherigen Einwendungen und Anregungen zusammen: Es werden kleinere Einheiten mit mehr privaten Stellplätzen gewünscht.

15. Bürger:

Im Bebauungsplan sollte ein Spielplatz festgesetzt werden. Die Bürgerin hat Interesse daran, weil sie selbst Kinder hat.

Verwaltung:

Ein öffentlicher Spielplatz ist in der Planung nicht vorgesehen. Bei der Planung von ganzen Wohngebieten werden Spielplätze geplant. In Hersel gibt es jedoch in der

näheren Umgebung Spielplätze. Der Investor könnte natürlich aus Eigeninitiative auf dem Grundstück einen privaten Spielplatz anlegen.

Ggf. wäre auch die Anlage einer sog. Spielstraße bei der Straßenbreite möglich, wenn dies explizit gewünscht ist. Die Kosten hierfür müssten jedoch auf die Anlieger umgelegt werden.

16. Bürger:

Auf der Lahnstraße werde zu schnell gefahren. Der Bürger habe deswegen Angst um sein Kind und möchte, dass geschwindigkeitsreduzierende Elemente eingebaut werden.

Verwaltung:

Für solche Elemente sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Dies ist mit relativ hohen Kosten verbunden. Solche Maßnahmen können vermutlich nicht zeitnah umgesetzt werden.

17. Bürger:

Gibt es eine Planung für Einfamilienhäuser?

Verwaltung:

Das Grundstück, auf dem derzeit das Mehrfamilienhaus geplant ist, ist ca. 3.000 qm groß. Die vorgestellte Planung zeigt die maximale Ausnutzung auf. Möglich sind beispielsweise auch 4 Doppelhäuser oder ein Mix aus Doppelhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Weitere Varianten sind denkbar.

18. Bürger:

Würde der Eigentümer die Grundstücke separat verkaufen? Gibt es einen Investor für die Planung?

Verwaltung:

Es gibt keinen Investor für die Planung. Ein Verkauf von Grundstücken durch den Eigentümer ist denkbar.

19. Bürger:

Ist die Eigentümerin, auf deren Grundstück die Wendeanlage errichtet werden soll, mit der Planung einverstanden?

Verwaltung:

Nein, die Eigentümerin ist nicht einverstanden. Es soll jedoch Bauland entwickelt werden und für dieses Gebiet liegt ein Beschluss des Rates vor. Es gibt städtebauliche Instrumente, eine Entwicklung durchzuführen, auch wenn keine Zustimmung der Eigentümer vorliegt. Allerdings muss erwähnt werden, dass in diesem Fall nicht einfach Eigentum entzogen wird, sondern auch zu marktüblichen Preisen ersetzt wird. Die Stellplätze, die durch die Wendeanlage entfallen, werden an anderer Stelle ersetzt.

20. Bürger:

Wie lange dauert eine Enteignung?

Verwaltung:

Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Die Zeiträume variieren sehr. Allerdings handelt es sich hier um ein kleines Gebiet. Es ist davon auszugehen, dass das Verfahren vermutlich weniger als ein Jahr dauern wird.

21. Bürger:

Der Zugang zur Vorgebirgsstraße soll erhalten werden. Hierüber könnte z.B. zum Rhein erfolgen.

Verwaltung:

Die Anregung wird in das Protokoll aufgenommen.

22. Bürger:

Wird die Verkehrsführung in der Gartenstraße geändert?

Verwaltung:

Wahrscheinlich wird die Verkehrsführung in der Gartenstraße nicht geändert.

Nach diesem Beitrag gibt es keine Wortmeldungen mehr. Herr Schier schließt die Veranstaltung um ca. 19:30 Uhr. Herr Erll weist darauf hin, dass die Anregungen geprüft und in das Verfahren eingebracht werden und weitere Fragen und Anregungen schriftlich, telefonisch und persönlich im Rathaus der Stadt Bornheim und über die Internetseite bis einschließlich 22.02.2017 gestellt bzw. abgegeben werden können.