

# STADT BORNHEIM

## Bebauungsplan Bo 17 in der Ortschaft Bornheim

### **Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB**

---

Innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, die in der Zeit vom 21.02.2019 bis 20.03.2019 durchgeführt wurde, wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### **Warum wurde keine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt?**

##### **Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Zur Beschleunigung der Baulandentwicklung wurde vom Gesetzgeber mit dem § 13a Baugesetzbuch (BauGB) das "Beschleunigte Verfahren" eingeführt, das gerade in Innenstadtlagen wie hier Anwendung findet.

§ 13a BauGB sieht keine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB vor, jedoch eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB. Nachdem die Stadt Bornheim entschieden hat diese durchzuführen, hat diese in der Zeit vom 21.02.2019 bis 20.03.2019 stattgefunden. Hierdurch wurde die Möglichkeit für die Öffentlichkeit eröffnet, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

#### **Verfügt der Investor über alle für das Vorhaben benötigten Grundstücke? Warum wird ein Bebauungsplan ohne verkehrliche Erschließung aufgestellt?**

##### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Nein, eine Teilfläche des Grundstücks Ohrbachstraße Nr. 15 befindet sich nicht im Besitz des Investors. Dies ist für die Umsetzung / die Erschließung des Bebauungsplans nötig. Der Bebauungsplan wird u.a. zur Sicherung der Erschließung aufgestellt.

#### **Werden die kompletten Erschließungskosten ohne Heranziehung der Bestandseigentümer vom Investor getragen?**

##### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Der Investor übernimmt sowohl die Kosten für die Straßenplanung als auch für den Bau der Straße. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **Das Baufenster rechts neben dem Haus Ohrbachstraße 15 und links neben dem Haus Ohrbachstraße 28 ist mit 16 m zu tief geplant.**

##### **Stellungnahme Stadt Bornheim**

Um alle Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen wurde entsprechend der Nachfrage nach altersgerechten Geschosswohnungen in der Nähe des Hauptversorgungszentrum Bornheim dieses Konzept entwickelt. Das beabsichtigte Baukonzept berücksichtigt unter anderem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die beabsichtigten Gebäude orientieren sich an ortsüblichen Bebauungstiefen im Geschosswohnungsbau.

**Das Bebauungsplangebiet sollte nach Osten erweitert werden, um dort Grundstücke mit zu erschließen und eine dortige Bebauung nicht zu verhindern. Warum wird keine durchgehende Fahrverbindung zur "Stormstraße" und "Grundschule" vorgesehen?**

**Stellungnahme Stadt Bornheim:**

Die Stadt Bornheim hat den Antrag des Investors zur Entwicklung bestimmter, räumlich zusammenhängender Grundstücksflächen entsprochen und abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 12 einen reduzierten Geltungsbereich für den Bebauungsplan Bo 17 festgelegt.

Hierbei wurden die städtebaulich relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander abgewogen und bei der Planung berücksichtigt. Hierzu gehörte u. a. auch die Entscheidung, die Ohrbachstraße nicht bis zur Stormstraße als Erschließungsstraße weiterzuführen, sondern sie im Plangebiet mit einer Wendeanlage und einem 2,5 m breiten öffentlichen Fuß-/Radweg in Richtung Stormstraße enden zu lassen. Dies verhindert Durchgangsverkehr zwischen Burgstraße und Secundastraße.

Eine gesamtheitliche Erschließung der Ohrbachstraße und Ausbau als öffentliche Straßenverkehrsfläche, als Verbindung zur Stormstraße und zur Grundschule, war aus städtebaulicher Sicht eine denkbare Option. Aufgrund der damaligen größtenteils zahlreichen ablehnenden Entscheidungen der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bo 12 wurde dieses Ziel aber nicht weiterverfolgt.

Nur zwei Grundstückseigentümer haben sich im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung zu einer Erweiterung des Plangebietes geäußert. Insofern wird hier kein Erfordernis einer Plangebietserweiterung gesehen. Die Einbeziehung einzelner "isolierter" Grundstücke östlich des Plangebietes, die zudem in keinem räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich des BP Bo 17 stehen, führt nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine zukünftige Erschließung der Grundstücke östlich der Stormstraße ist weiterhin über die Stormstraße möglich und wird durch den Bebauungsplan Bo 17 nicht verhindert.

**Die Anzahl der Wohnungen pro Haus sollte auf maximal 6 begrenzt werden.**

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Bei diesem Vorhaben (Geschosswohnungsbau) ist eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in der Form vorgesehen, dass je volle 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit als zulässig festgesetzt wird. Damit sind theoretisch nördlich der Ohrbachstraße max. 17 Wohneinheiten und südlich der Ohrbachstraße max. 4 Wohneinheiten möglich.

**Eine Zunahme des Autoverkehrs (ca. 30 zusätzliche Verkehrsteilnehmer) in der Ohrbachstraße wird nicht gewünscht. Das ruhige Wohngebiet soll erhalten bleiben.**

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung von Geschosswohnungen im Innenstadtbereich mit allen dort vorhandenen, notwendigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten positiv zu beurteilen. Hinzu kommt die gute Erreichbarkeit des ÖPNV (Stadtbahn- und Buslinien) für die künftigen Bewohner.

Mit der vorgesehenen Innenentwicklung brachliegender Flächen kann die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereiche reduziert werden. Der Vorrang der Innenentwicklung und der Nachverdichtung ist im § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich vorgeschrieben.

Das mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Verkehrsaufkommen führt aufgrund der begrenzten Verkehrsmenge (bei rd. 15 Wohnungen wären dies gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim 15 bis maximal 30 zusätzliche Pkw) nicht zu Beeinträchtigungen oder zu städtebaulichen Missständen.

Die Ohrbach- und die Gebrüder-Grimm-Straße sind mit beiderseitigen Gehwegen ausgestattet und bieten somit einen geschützten Bewegungsraum für alle Benutzer, vor allem auch für die Kinder.

Zudem werden durch die beabsichtigte Verkehrslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehre vermieden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebietsruhe wie auch der Lebensqualität der im dortigen Gebiet lebenden Menschen ist nicht begründbar. Das Wohl der Allgemeinheit und die vgl. Zielvorgabe des Baugesetzbuches wird berücksichtigt.

**Die für das Vorhaben erforderlich öffentlichen Besucherparkplätze sollten nicht den Bereich Ohrbachstraße / Gebrüder-Grimm-Straße belasten, da die dortigen öffentlichen Parkplätze bereits heute von den umliegenden Anliegern benötigt werden.**

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Die mit dem Vorhaben benötigten Besucherparkplätze werden im Bereich des Vorhabens auf der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen. Die vorhandenen Besucherparkplätze im Bereich von Ohrbach- und Gebrüder-Grimm-Straße beinhalten aufgrund der örtlichen Inaugenscheinnahme noch Aufnahmepotential.

**Sollte die vorgesehene Erschließung mit einer Straßenbreite von rd. 4,5 m auf rd. 20 m (im Bereich Ohrbachstraße 15) auskommen ist dann davon auszugehen, dass das präjudizierende Wirkung auch auf andere Vorhaben im Stadtbereich in Zukunft haben wird.**

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Zum Schutz des Bestandes ist eine Straßenbreite als Mischverkehrsfläche von 5,75 m geplant.

Straßenbreiten unterliegen immer der Einzelfallbetrachtung und haben somit keine präjudizierende Wirkung auf andere Vorhaben im Bereich der Stadt Bornheim.

**Ist die Artenschutz-Vorprüfung Stufe I als ausreichend anzusehen oder ist aufgrund der Ergebnisse eine Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.**

**Stellungnahme der Stadt Bornheim:**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde geäußert, dass die vorliegenden Prüfung nicht geeignet sei, eine abschließende Beurteilung zu artenschutzrechtlichen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten NRW des Bebauungsplangebietes abzugeben, da für das mögliche Vorkommen der überhaupt nicht in der ASP Stufe I dargestellten Arten Haselmaus, Bluthänfling, Girlitz, Star, Kleinspecht und Mückenfledermaus sowie Eul fauna, Mehl- und Rauschwalbe und die restliche Fledermausfauna umfangreiche Untersuchungen nach Methodenstandard der ASP Stufe II notwendig wären, um die Betroffenheit dieser Arten i. S. des § 44 (1) BNatSchG beurteilen zu können.

Die für das geplante Vorhaben durchgeführte Artenschutzvorprüfung Stufe I kommt zum Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.

1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten nicht zu erwarten sind.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Versteckmöglichkeiten nicht betroffen. Spalten in Gebäuden oder Bäumen sind nicht vorhanden. Wesentliche Einschränkungen der Nahrungslebensräume von Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) sind nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden sind. Diese Säugetierart kommt nachweislich im bewaldeten Höhenzug der Ville, der sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Plangebietes befindet, vor. Aufgrund der Rodungen des Gehölzaufwuchses ist ein Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die ergänzenden Untersuchungen der Vögel im Mai 2020 ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet, wie z. B. Girlitz und Bluthänfling. In der angrenzenden Bebauung brüten Mehlschwalben und Haussperlinge. Aufgrund der Rodung des Gehölzaufwuchses im Plangebiet konnten keine allgemein verbreiteten, heckenbrütenden Arten nachgewiesen werden.

Bornheim, 16.11.2020