STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Bo 17

in der Ortschaft Bornheim

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 6 Stellungnahmen, in einem Fall mit 8 Ergänzungen, eingegangen.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Stadt Bornheim dazu werden nachfolgend dargestellt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, vom 14.06.2021 (1. Ergänzung), vom 16.06.2021 (2. Ergänzung), vom 16.07.2021 (3. Ergänzung), vom 03.08.2021 (4. Ergänzung), vom 07.12.2021 (5. Ergänzung) vom 16.12.2021 (6. Ergänzung), vom 23.02.2022 (7. Ergänzung) und vom 28.03.2022 (8. Ergänzung).

Stellungnahme Stadt Bornheim zum Schreiben vom 20.04.2021:

Zu 1. *(inhaltlich = eine alternative Erschließungsplanung würde fehlen*)
Beim Bebauungsplan Bo 12 war zwischen Gebrüder-Grimm-Straße und Secundastraße eine durchgängige 7 m breite Erschließungsstraße *(Zitat in den allgemeinen Ziele und Zecken der Planung zum BP Bo 12: es handelt sich um die Verbindungsachse)* vorgesehen, einschließlich der damit verbundenen Störungen durch Fremd- und Schleichverkehre.

Mit der im Bebauungsplan Bo 17 (BP Bo 17) vorgesehenen Erschließungslösung wird dieses städtebauliche Ziel einer durchgängigen Fahrverbindung nicht weiter verfolgt. Dies bedeutet, dass es zwischen der Burgstraße und der Secundastraße zu zwei voneinander unabhängigen T-Erschließungslösungen kommt (Gebrüder-Grimm-Straße mit einem Teilstück Ohrbachstraße und Stormstraße mit einem Teilstück Ohrbachstraße). Mit der im BP Bo 17 festgesetzten Erschließungslösung wird somit eine durchgängige Fahrbeziehung zur Stormstraße nicht mehr möglich sein.
In der Abwägung zwischen der für alle Verkehrsteilnehmer offenen Fahrverbindung zwischen Burgstraße und Secundastraße *(Verbindungsachse)* und dem auf zwei Teilbereiche getrennten Verkehr wird die vorgesehene Erschließungslösung im BP Bo 17 aus verkehrlicher Sicht als verträglicher bewertet.

In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ohne weiteres über andere Grundstücke hätte gewährleistet werden können. Dem wird nicht gefolgt.

a) Erschließung von der Burgstraße aus:
Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens *(der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim gefasst)* möglicherweise klar war, dass die Zufahrt über das Flurstück 626 (Burgstraße 70) freiwerden würde, hat sich dies nicht als überlegenswerte Erschließungsalternative aufgedrängt und wurde insofern auch nicht weiter verfolgt. Eine

derartige Erschließungslösung mit einer Bebauung "in zweiter Reihe" wäre aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den dortigen Innenbereich, in dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB von der Stadt angestrebt wird, als negative städtebauliche Entwicklung zu bewerten.

Diese Anbindung hat sich aus städtebaulicher Sicht zu keiner Zeit aufgedrängt, da sie insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht für eine Zufahrt/Ausfahrt ungeeignet ist. Das Flurstück 626 hat im Bereich der Burgstraße eine Breite von max. 7,2 m. Eine verkehrsgerechte und sichere Ausfahrt auf die Burgstraße ist durch die Lage der benachbarten Gebäude (Burgstraße 68 und 72) in keinster Weise herstellbar. Sowohl beim fließenden Verkehr als auch beim Fußgängerverkehr (u.a. Schulweg) würde aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit in den Straßenraum der Burgstraße ein ständiges Konfliktpotential bestehen. Somit stand diese Lösung zu keiner Zeit als alternative Erschließung in der Überlegung.

b) Erschließung über Teilflächen des Flurstücks 619 (Ohrbachstraße 28)
Ebenso wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass eine Erschließung der beiden Flurstücke 124 und 431 über das benachbarte Flurstück 619 (Ohrbachstraße 28) hätte problemlos erfolgen können. Zu dieser Erschließungslösung hat der Investor mehrere Gespräche und eine ausführliche Korrespondenz mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführt, die insgesamt aber erfolglos blieben, d.h. das Flurstück 619 steht faktisch für eine solche Lösung nicht zur Verfügung.

Da beide vom Einwender beschriebenen Erschließungsalternativen als nicht realisierbar zu betrachten sind, verbleibt nur die im BP Bo 17 festgesetzte Erschließungslösung.
Um die Umsetzung des Bebauungsplans zu gewährleisten ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar, hierfür eine Teilfläche des privaten Grundstücks Ohrbachstraße Nr. 15, in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.
Dem Eigentümer der im privaten Besitz befindlichen und für die Erschließung / Straßenausbau benötigten Flächen waren schon zum Zeitpunkt seiner Baugenehmigung der von der Stadt beabsichtigte Ausbau der Straße und der damit einhergehende Bedarf der Fläche bekannt. Die geplante Straßenfläche wurde bereits im Lageplan zur Baugenehmigung kenntlich gemacht.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist es somit erforderlich, hierfür Teile des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) in Anspruch zu nehmen.

Die sich dadurch ergebende Straßenbreite von rd. 5,75 m (4,25 m + rd. 1.5 m) für die öffentliche Erschließung des Plangebiets wird als "RASt-orientierter Straßenraumentwurf" für ausreichend gesehen. Zudem dient der von der RASt 06 abweichend geplante Minderausbau der Erschließungsstraße dem Bestandsschutz des Grundstücks Ohrbachstraße 15.

Zudem wird durch die beabsichtigte Erschließungslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehr vermieden.

Wendeanlage
Eine Wendeanlage mit einem Radius von 8 m war nie Gegenstand der städtebaulichen Planung. In einer ersten Lösung wurden noch Teilflächen des Flurstücks 331/128 für die Wendeanlage in Anspruch genommen, wobei der Radius hier aber schon bei 6 m lag.
Das nachfolgende Städtebauliche Konzept für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (21.02.2019 bis 20.03.2019) enthielt eine Wendeanlage mit 6 m Radius, jetzt aber ohne Inanspruchnahme von Teilen des Flurstücks 331/128.

Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgte im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn. Zu dieser verkehrstechnischen Fachplanung fanden einvernehmliche Abstimmungen sowohl mit der Stadtverwaltung als auch mit dem Entsorgungsunternehmen (RSAG) statt.

Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*)
Zitat aus der Begründung zum BP Bo 17: *"Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim."*
In der Begründung zum BP Bo 17 ist weder von einem erheblichen Bedarf noch von einem angenommenen Umfang die Rede.

Aus den unter Nr. 2 der Planbegründung dargelegten Planungszielen ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen und sonstiger demografischer Entwicklungen der künftige Bedarf an Wohnraum, insbesondere für gemeinschaftliches, seniorengerechtes und familienfreundliches Wohnen gedeckt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt daher das positive städtebauliche Ziel der Deckung eines bestehenden Bedarfs an (zusätzlichen) Wohnbauflächen.
Die Aussage in der Planbegründung bezüglich der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen basiert auf den grundsätzlich vorhandenen, vielschichtigen Wohnbedürfnissen in unserer Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Siehe auch empirica 2020: „Handlungskonzept Wohnen Bornheim“.

Hierzu die beiden folgenden Anmerkungen:
"Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat gemäß einer Berechnung vom 15.05.2020 für das Jahr 2035 den Bedarf von 1,7 Millionen altersgerechten Wohnungen ermittelt. Bei 3,7 Millionen Bürgern mit Mobilitätseinschränkungen fehlen dann immer noch 2 Millionen barrierefrei Wohnungen."

"Altersgerecht ist zudem mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet werden, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Das heißt ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen. Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.
Neben der Bedeutung des Begriffs altersgerecht ist auch zu klären, was alt bedeutet. Es existiert vor dem Hintergrund einer höheren Lebenserwartung und der Vielfalt der Lebensstile keine allgemein gültige Definition.
In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahren alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet."[1]

Zu 3. *(inhaltlich = Straßenausbau*)
Der Ausbau der Erschließungsstraße im Plangebiet ist aufgrund der durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn erarbeiteten Straßenplanung als Mischfläche vorgesehen, d. h. es handelt sich um einen "niveaugleichen Ausbau" ohne Höhenversprünge zwischen Fahrbahn und Gehweg. Damit wird dem unter **Zu 2.** beschriebenen Erfordernis an eine barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes entsprochen.

[1] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung /BBSR), Bonn, Heft 2.2013

Zu 4. *(inhaltlich = Verkehrsaufkommen*)
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind bis zur Kreuzung Gebrüder-Grimm-Straße als Mischfläche geplant und zudem im Bebauungsplangebiet als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Laut Straßenverkehrsordnung ist in verkehrsberuhigten Bereichen u. a. geregelt:

- Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zudem so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und einem höhenmäßig abgesetztem Gehweg nicht vorherrscht.

Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen. Es sind keine über das heutige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten und führt nicht zu Konfliktpunkten bzw. zu einer besonderen Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Die sogenannten "Engstelle" hat eine Breite von 5,75 m auf eine Länge von rd. 22 m und ist in ihrer Gradläufigkeit sehr gut einsehbar. Begegnungsverkehre sind problemlos möglich. Zudem gilt wie bereits vor beschrieben in verkehrsberuhigten Bereichen das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Straßenplanung und angrenzende Grundstücke
Mit der Erarbeitung der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn wurde u. a. auch die Höhenlage der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dabei sind die vorhandenen privaten Anschlussflächen der Flurstücke 638 und 619 mit ihren Höhen in die Straßenplanung eingeflossen, um die Übergänge niveaugleich herzustellen und Höhenversprünge zwischen öffentlichen- und privaten Flächen auszuschließen.

Verkehrsbelastung Gebrüder Grimm-Straße
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 23 zusätzliche Pkw) nicht zu Beeinträchtigungen oder zu städtebaulichen Missständen.

Die Gebrüder-Grimm-Straße verfügt über eine 6 m breite Fahrbahn und beiderseitigen 2,0 bis 2,2 m breiten Gehwegen, die damit ausreichend leistungsfähig ist. 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.

Die Anlieger der Gebrüder-Grimm-Straße sind:

- 6 freistehende Einfamilienhäuser
- 5 Reihenhäuser mit getrenntem Garagenhof
- 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Katholisches Pfarrheim

Unter Berücksichtigung der Anzahl der dortigen Wohneinheiten drängt es sich nicht auf, dass hier von einer hohen Verkehrsbelastung in der Gebrüder-Grimm-Straße auszugehen wäre. Das ändert sich auch nicht durch das Hinzukommen des durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrs von rd. 4 Kfz/h. Insofern wurde von einer Verkehrsgutachterlichen Untersuchung abgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebietsruhe wie auch der Lebensqualität der im dortigen Gebiet lebenden Menschen ist nicht begründbar.

Bei Veranstaltungen im kath. Pfarrheim mag das Verkehrsaufkommen temporär höher sein. Das aber führt nicht zu der beschriebenen "überlasteten" Gebrüder-Grimm-Straße. Zudem führt insbesondere der fehlende private Parkraum bei den anliegenden Wohngebäuden dazu, dass auf der Gebrüder-Grimm-Straße zulässigerweise, da kein Parkverbot besteht, geparkt wird.

Abhilfen wären Parkverbote bzw. eine Parkraumbewirtschaftung in der Gebrüder-Grimm-Straße und vor dem katholischen Pfarrheim. Entsprechende Regelungen könnten bei bestehendem Erfordernis durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Zu 5. ***(inhaltlich = Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)***
Die beiden öffentlichen Besucherparkplätze im Plangebiet wurden seitens der Stadt als ausreichend gesehen, da auch außerhalb des Plangebietes für Besucher die Möglichkeit besteht zu parken. Es besteht keine Verpflichtung die Besucherparkplätze unmittelbar vor den im Plangebiet beabsichtigen Gebäuden anzuordnen.

Der vor dem Flurstück 638 (Ohrbachstraße15) vorgesehene, im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzte, Besucherparkplatz engt die Straßenverkehrsfläche dort zwar auf einer Länge von rd. 6 m auf rd. 3.25 m ein, was aber weder zu einem Fahrzeugrückstau noch zu einer erheblichen Belastung mit Fahrzeugemissionen führt. Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche kann die Lage des Parkplatzes noch verändert werden. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage ist nicht verbindlich.

Zur Lösung des Problems fehlender Besucherparkplätze im öffentlichen Raum siehe wie vor **zu 4.** beschrieben.

Zu 6. ***(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)***
Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

<u>Schmutzwasser</u>
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

<u>Niederschlagswasser</u>
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.

Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Zu 7. *(inhaltlich = Artenschutzrechtliche Prüfung)*
Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung wurde mit Schreiben vom 15.09.2019 geäußert, dass die vorliegenden artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I aufgrund einer externen Überprüfung (Schreiben vom 04.03.2019) 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 Eulenfauna, 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.

Das ehemals als Grabeland genutzte Flurstück 431 liegt seit mindestens einem Jahr brach. Es hat sich eine Ackerwildkrautflur entwickelt. Des Weiteren wurde der Gehölzaufwuchs im Flurstück 625 gerodet (Winter 2019/2020), der Boden ist mit den Holzhäckseln bedeckt. Der Baumbestand im Flurstück 441 ist noch vorhanden.

Aufgrund der gegenüber dem Stand September 2018 veränderten Bestandsituation im Plangebiet und der Ergänzung der Liste der planungsrelevanter Arten durch das LANUV fanden am 06. und 20. Mai 2020 weitere Ortsbegehungen statt.
Auf die vom externen Gutachter in seinem Schreiben vom 04.03.2019 vorgetragenen Mängel in der Artenschutzrechtlichen Prüfung - ASP I hin wurden die planungsrelevanten Arten, Bluthänfling, Girlitz, Star, Schleiereule und Fledermäuse aber auch die Haselmaus, der Kleinspecht und die Mehlschwalbe ergänzend untersucht und die ASP I mit Datum vom 02. Juni 2020 aktualisiert.
Im Ergebnis wird vom Verfasser der ASP I (RMP Stephan Lenzen, Bonn) festgestellt, 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.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 14.06.2021 (1. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

In der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 13.12.2018 wurden der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 und eine frühzeitige 14-tägige Information der Öffentlichkeit beschlossen.
Aus den Sitzungsunterlagen ist zu entnehmen, dass im Übersichtsplan das Flurstück 331/128 zwar innerhalb des Plangebietes liegt, in allen weiteren Unterlagen (a) Städtebauliches Konzept, b) Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung und c) Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) dieses Flurstück nicht Bestandteil der Städtebaulichen Planung ist.
Aus dem Städtebaulichen Konzept (Stand Oktober 2018) ist ersichtlich, dass die Wendeanlage mit einem Radius von 6 m und einem umlaufenden 1 m breiten Überhang-/Freihaltestreifen dargestellt ist. Diese Wendeanlage entspricht dem Bild 59 der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und wurde so auch von der RSAG (Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg) schriftlich gefordert.
Es gab zu keinem Zeitpunkt planerische Überlegungen eine Wendeanlage mit einem 8 m Radius dort vorzusehen.

Da sowohl die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.12.2020 als auch der darauffolgende Rat der Stadt Bornheim am 17.12.2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden konnte, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 21.01.2021 beschlossen:

- Das Plangebiet um das Flurstück 331/128 zu reduzieren.

- Die Stellungnahmen zu der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
- Den Entwurf des Bebauungsplanes Bo 17 einschl. Textteil und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Eine Verkleinerung des Plangebietes hat zu keiner Veränderung der Wendeanlage geführt, da diese Wendeanlagengröße mit Radius 6 m und umlaufendem 1 m Überhang-/Freihaltestreifen bereits im Städtebaulichen Konzept (Oktober 2018) so enthalten war. Dieses Konzept lag dem Rat der Stadt Bornheim am 13.12.2018, als er den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bo 17 gefasst hat, vor.
Eine Falschinformation der politischen Gremien (hier des Haupt- und Finanzausschusses) liegt insofern nicht vor.

Zum Sachverhalt im Beschlussentwurf bezüglich "Die Einbeziehung des Grundstücks (Flurstück Nr. 331/128) ins Plangebiet des BP Bo 17 ist vom Eigentümer nicht gewollt", ist folgendes zu sagen:

Im Vorfeld der ersten städtebaulichen Überlegungen in 2017 gab es Gespräche zwischen dem Investor und verschiedenen Grundstückseigentümern, zu denen auch der Eigentümer des Flurstücks 331/128 gehörte. Das rd. 35 m tiefe und rd. 5 m breite Grundstück ist für sich genommen nicht bebaubar.
Der Investor hat vergeblich versucht, diese Grundstücksflächen zu erwerben und mit ins Plangebiet einzubeziehen.
Während der frühzeitigen Bürgerinformation wurde vom Eigentümer des Flurstücks 331/128 keine Stellungnahme bezüglich seines Grundstücks vorgebracht. Insofern blieb es bei der Annahme, dass eine Einbeziehung des Grundstücks ins Plangebiet des Bebauungsplanes Bo 17 vom Eigentümer nicht gewollt war, sodass der Entwurf des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung ohne das Flurstück 331/128 erarbeitet wurde.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 16.06.2021 (2. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebots- und keinen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB. Eine Einbeziehung oder auch Herausnahme von Grundstücksflächen wäre dabei, unabhängig von der gewählten Art der Bebauungsplanaufstellung, grundsätzlich jedoch immer möglich.

Die Einbeziehung der Grundstücksflächen des Flurstücks 626 (gelegen an der Burgstraße) hat sich zum Zeitpunkt der ersten städtebaulichen Überlegungen im Jahre 2017 zur Entwicklung der vom Investor beabsichtigten Flächen in keinster Weise aufgedrängt, da der Investor nicht im Besitz dieser Grundstücksflächen (Flurstück 626) war. Erst im November 2019 wurde das Flurstück veräußert und vom Investor erworben.

Hierzu ist aus städtebaulicher Sicht anzumerken:
- *Von der Burgstraße aus steht eine maximal 7,2 m breite Zu-/Ausfahrt zur Verfügung.*
- *Beiderseits einer dortigen Zu-/Ausfahrt grenzt die Bebauung bis an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg).*
- *Ständige Konflikte mit Fußgänger (u.a. Schulweg), Radfahrern und dem fließenden Kfz-Verkehr durch eine ungenügende Einsichtnahme bei der Ausfahrt in den öffentlichen Straßenraum sind zu erwarten.*

- *Eine Bebauung in "zweiter Reihe" wird den städtebaulichen Zielen der Stadt für den dortigen Innenbereich in keinster Weise gerecht, zumal sich mit einer solchen Erschließungslösung keine allgemein zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 (3) BauGB ergeben würde.*

Von Seiten der Stadt Bornheim wurde hinsichtlich der Erschließung der "Innenbereichsflächen zwischen Burgstraße und Secundastraße" das von ihr im Bebauungsplan Bo 12 verfolgte städtebauliche Ziel beibehalten, d. h. Fortführung der Ohrbachstraße als Erschließungsstraße in östlicher Richtung, jedoch nur für einen Teilabschnitt der Ohrbachstraße der im Plangebiet des BP Bo 17 endet.

Siehe hierzu auch die **Zu 1**. in der Stellungnahme zum Schreiben vom 20.04.2021

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 16.07.2021 (3. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)*

Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

<u>Schmutzwasser</u>
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

<u>Niederschlagswasser</u>
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplanten Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem StadtBetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 03.08.2021 (4. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)*

Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

<u>Schmutzwasser</u>
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

<u>Niederschlagswasser</u>
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

<u>Überflutungsbetrachtung</u>
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

> *Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.*
>
> *Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.*

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

> *Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit*

Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Weiteres zur aktuellen Stellungnahme:
Eine weitere Untersuchung zum gesamten System der Wasserentsorgung im Plangebiet durch einen externen Sachverständigen führt aufgrund der klaren Aussagen des StadtBetrieb Bornheim zu keinen anderen Ergebnissen.

Weitere fachliche Untersuchungen zur Wasserentsorgung sind nur dann sinnvoll, wenn hierfür ein größerer Bereich des Entsorgungsnetz betrachtet würde, und nicht nur das kleine Plangebiet.

Die Unterhaltung des öffentlichen Entwässerungssystems gehört zu den vornehmlichen Aufgaben der Kommunen. Gemeinsam mit der privaten Grundstücksentwässerung leisten sie so einen wesentlichen Grundbeitrag zum Überflutungsschutz. Grundsätzlich muss sich aber auch jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich z. B. gegen Rückstau sichern.
Größere Kanäle für Starkregenereignisse wie am 14. Juli 2021 würden lediglich zu einer Verlagerung der Wassermassen in andere Bereich führen und wären weder nachhaltig noch wirtschaftlich sinnvoll.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 07.12.2021 (5. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*)

Zitat aus der Begründung zum BP Bo 17: *"Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim."*
In der Begründung zum BP Bo 17 ist weder von einem erheblichen Bedarf noch von einem angenommenen Umfang die Rede.

Aus den unter Nr. 2 der Planbegründung dargelegten Planungszielen ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen und sonstiger demografischer Entwicklungen der künftige Bedarf an Wohnraum, insbesondere für gemeinschaftliches, seniorengerechtes und familienfreundliches Wohnen gedeckt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt daher das positive städtebauliche Ziel der Deckung eines bestehenden Bedarfs an (zusätzlichen) Wohnbauflächen.

Die Aussage in der Planbegründung bezüglich der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen basiert auf den grundsätzlich vorhandenen, vielschichtigen Wohnbedürfnissen in unserer Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Siehe auch empirica 2020: „Handlungskonzept Wohnen Bornheim“.

Hierzu die beiden folgenden Anmerkungen:
"Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat gemäß einer Berechnung vom 15.05.2020 für das Jahr 2035 den Bedarf von 1,7 Millionen altersgerechten Wohnungen ermittelt. Bei 3,7 Millionen Bürgern mit Mobilitätseinschränkungen fehlen dann immer noch 2 Millionen barrierefrei Wohnungen."

"Altersgerecht ist zudem mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet werden, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Das heißt ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen. Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.
Neben der Bedeutung des Begriffs altersgerecht ist auch zu klären, was alt bedeutet. Es existiert vor dem Hintergrund einer höheren Lebenserwartung und der Vielfalt der Lebensstile keine allgemein gültige Definition.
In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahren alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet."[2]

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

[2] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung /BBSR), Bonn, Heft 2.2013

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 16.12.2021 (6. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

<u>zum 1. und 2. Absatz:</u>
Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Z**u 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*) und Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)***

Zitat aus der Begründung zum BP Bo 17: *"Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Bo 17 ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ihre Flächen mit freifinanzierten, altersgerechten Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu bebauen. Dies berücksichtigt die Nachfrage und den nach wie vor bestehenden Bedarf entsprechender Wohnungen in Bornheim."*
In der Begründung zum BP Bo 17 ist weder von einem <u>erheblichen</u> Bedarf noch von einem angenommenen Umfang die Rede.

Aus den unter Nr. 2 der Planbegründung dargelegten Planungszielen ergibt sich, dass mit dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung steigender Einwohnerzahlen und sonstiger demografischer Entwicklungen der künftige Bedarf an Wohnraum, insbesondere für gemeinschaftliches, seniorengerechtes und familienfreundliches Wohnen gedeckt werden soll. Der Bebauungsplan verfolgt daher das positive städtebauliche Ziel der Deckung eines bestehenden Bedarfs an (zusätzlichen) Wohnbauflächen.

Die Aussage in der Planbegründung bezüglich der Nachfrage und dem bestehenden Bedarf nach altersgerechten Wohnungen basiert auf den grundsätzlich vorhandenen, vielschichtigen Wohnbedürfnissen in unserer Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Siehe auch empirica 2020: „Handlungskonzept Wohnen Bornheim“.

<u>Hierzu die beiden folgenden Anmerkungen:</u>
"Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) hat gemäß einer Berechnung vom 15.05.2020 für das Jahr 2035 den Bedarf von 1,7 Millionen altersgerechten Wohnungen ermittelt. Bei 3,7 Millionen Bürgern mit Mobilitätseinschränkungen fehlen dann immer noch 2 Millionen barrierefrei Wohnungen."

"Altersgerecht ist zudem mehr als nur das Wohnen für Ältere. Die Wohnungen und Häuser sollen vielmehr so gestaltet werden, dass sie für Menschen jeden Alters geeignet sind. Das heißt ohne Barrieren bzw. mit möglichst wenigen Hindernissen. Wohnen im Alter ist somit ein Teilaspekt des altersgerechten Wohnens. Neben den baulichen Anforderungen an die Wohnung ergeben sich auch Anforderungen an eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes, an infrastrukturelle sowie soziale Angebote vor Ort.
Neben der Bedeutung des Begriffs altersgerecht ist auch zu klären, was alt bedeutet. Es existiert vor dem Hintergrund einer höheren Lebenserwartung und der Vielfalt der Lebensstile keine allgemein gültige Definition.
In wissenschaftlichen Studien werden Senioren meist nach dem Lebensalter bestimmt. Grundsätzlich sind danach Personen ab 65 Jahren alt. Aufgrund statistischer Abgrenzungen werden auch teilweise Menschen bereits ab 60 Jahren den Senioren zugeordnet."[3]

Weiteres zur aktuellen Stellungnahme:
Des Weiteren wird in der Stellungnahme vom 16.12.2021 auf den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.10.2021 verwiesen, in dem der Aspekt des Bedarfs an altersgerechte Wohnungen ohne jegliche Bedeutung zu sein scheint.
Unabhängig von den dort genannten **Kriterien** für die Erschließung von Wohnbaufläche in Bornheim:

[3] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung /BBSR), Bonn, Heft 2.2013

- Beschaffung von Wohnraum für junge Familien,
- in der Folge Planung von zusätzlichen Kindergarten- und Grundschulplätzen,
- nachhaltige Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels,
- Entwässerungskonzepte und Überflutungsnachweise

werden damit aber sonstige städtebauliche Überlegungen / Kriterien nicht ausgeschlossen. Entsprechend kann damit auch nicht rückgefolgert werden, dass es keinen Bedarf an altersgerechten Wohnungen gibt.

Klarstellung zu Inhalten der Stellungnahme:
Es geht hier um **altersgerechte** Wohnungen und nicht um **altengerechte** Wohnungen. Siehe hierzu in den vorgenannten beiden Anmerkungen.
Auch werden hier fälschlicherweise die altersgerechten Wohnungen mit Seniorenwohnheime gleich gesetzt. Der Bedarf in diesem Segment dürfte sich tatsächlich der Sättigungsgrenze nähern, wobei die von Ort zu Ort verschieden ist.

Es bleibt den Projektentwicklern vorbehalten ihre Vorstellungen von Wohnungen in einem Plangebiet - entsprechend der Marktnachfrage - zu planen, wie z. B.:
- die Art von Wohnhäusern, z. B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser,
- die Art von Geschoßwohnungen, z. B. freifinanziert oder öffentlich gefördert,

Fakt ist, dass der heutige Anspruch an die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum gleichbedeutend mit einer entsprechenden Ausgestaltung und Ausstattung steht was heißt, dass jedes neue Wohnhaus und jede neue Wohnung bereits heute überwiegend "altersgerecht" gebaut werden.

zum 3. Absatz:
Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 6. *(inhaltlich = Abwasserbeseitigung)*

Das Thema Abwasserbeseitigung und Überflutung wurde bei der Aufstellung des BP Bo 17 beachtet und sachgerecht berücksichtigt. Siehe hierzu nachfolgend.
Es wird auch nicht ausdrücklich auf eine Überflutungsbetrachtung verzichtet. In der Begründung zum BP Bo 17 ist der Sachverhalt unter Pkt. 8.2.2 entsprechend überarbeitet, d. h. es erfolgt keine Verlagerung auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. In diesem werden ausschließlich die entsprechenden Festsetzungen des BP Bo 17 zu diesem Thema geprüft.

Die in der Stellungnahme des StadtBetrieb Bornheim vom 11.03.2019 unter Punkt 5. Überflutungsbetrachtung / Nachhaltige Stadtplanung vorgetragenen Hinweise, die sich überwiegend auf eine großräumigere wassersensible Stadt- und Freiraumplanung beziehen, wurden - sofern sie auf das Plangebiet des Bo 17 übertragbar waren - aufgegriffen und bei der Erarbeitung des BP Bo 17 wie nachfolgend berücksichtigt. Insofern sind die im § 1 BauGB genannten Planungsleitlinien zu Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB berücksichtigt.

Schmutzwasser
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.

Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren und Bauherrinnen bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Im Fall einer über das 30-jährige Regenereignis hinausgehenden Niederschlagswassermenge wird der öffentliche Kanal überstauen. Das Wasser wird über die Kanalschächte und die Straßeneinläufe auf die Straße laufen und dem Straßengefälle nach in östlicher Richtung zur Stormstraße fließen.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 23.02.2022 (7. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*)

In der Begründung zum Bebauungsplan Bo 17 ist keine Rede von einem "erhöhten" Bedarf an altersgerechten Wohnungen.

In der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen 2021-2025 der Stadt Bornheim (Stand 14.02.2022) ist für den Bebauungsplan Bo 17 ein Neubauvolumen von 15 Wohneinheiten aufgeführt. Diese Annahme entspricht der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan Bo 17 und wurde insofern richtig übernommen.

Das in der vg. Bedarfsplanung 15 Wohneinheiten für den Bebauungsplan Bo 17 aufgeführt werden bedeutet aber nicht, dass eine Wohnungsbelegung für eine junge Familie mit Kind (ern) damit ausgeschlossen ist.
Das Eine schließt aber das Andere nicht aus, d. h. es ist nicht auszuschließen, dass in die zukünftig errichteten sogenannten "altersgerechten" Wohnungen auch junge Familien mit Kind (ern) einziehen und diese bewohnen werden, obwohl sie altersgerecht errichtet wurden. Grundsätzlich ist jede barrierefreie Wohnung als altersgerecht zu bezeichnen. Eine solche Wohnung erleichtert Menschen allen Altersgruppen das Leben.

Beim Bebauungsplan Bo 17 handelt es sich um einen **Angebotsbebauungsplan** und keinen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**

In **Angebotsbebauungsplänen** werden grundsätzlich keine Wohnformen und Wohnungsausstattungen festgesetzt, während dies beim **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** möglich wäre.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 28.03.2022 (8. Ergänzung)

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme ist inhaltlich gleichlautend wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 20.04.2021, Zu 2. *(inhaltlich = Bedarfsnachweis altersgerechter Wohnungen*) und wie unter 1.1 Einwender 1 mit Schreiben vom 23.02.2022 (7. Ergänzung).

Beim Bebauungsplan Bo 17 handelt es sich um einen **Angebotsbebauungsplan** und keinen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**

In **Angebotsbebauungsplänen** werden in den dort festgesetzten Baugebieten gemäß § 2 bis § 7 Baunutzungsverordnung üblicherweise altersgerechte Wohnungen und Seniorenwohnungen nicht dezidiert festgesetzt. Es bleibt nach Rechtskraft dieser Bebauungspläne dem/den Grundstückseigentümer/(n) überlassen, was sie mit ihrer Hochbauplanung beantragen, d. h. viele Grundstückseigentümer/Investoren handeln bei der Ausgestaltung und Ausstattung der Wohnungen nach dem Motto: **Bereits heute für Morgen planen**.

Das in anderen Baugebieten der Stadt Bornheim eine große Anzahl von altersgerechten Wohnungen gebaut werden und dies durch das von der Stadt herausgegebene Dokument "Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen" (Stand 14.02.2022) mit dem dort unter 6.1 mit der Überschrift "Geplanten Neubaugebiete" in den Bebauungspläne **Bo 18** und **Bo 23** angegebenen "Seniorenwohnungen" belegt ist, ist folgendes festzustellen:

- Beim Bebauungsplan **Bo 18** (Stand Juli 2016) geht es um das vorhandene Seniorenwohnstift Beethoven, das eigenständige Wohnungen für Senioren mit einem individuellen Serviceangebot anbietet. Das Wohnstift möchte dieses Angebot durch eine Erweiterung der stationären Pflegeplätze ergänzen.
  Dabei handelt es sich nicht um Seniorenwohnungen sondern um Pflegeplätze für Senioren in einem Wohnheim, das keinen Wohncharakter und nichts mit einer "altersgerechten Wohnung" zu tun hat.

- Im Bebauungsplan **Bo 23** ist eine Sondergebietsfläche (SO) mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnheim" festgesetzt, bei dem ein häusliches Wohnen gegeben ist. Hierbei handelt es sich aber um einen Sonderfall des Wohnens, der aber nichts mit dem Begriff "altersgerechtes Wohnen" zu tun hat.

Das zeitnah größere Mengen von altersgerechten Wohnungen errichtet werden, trifft bei dieser Betrachtung somit nicht zu.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2 Einwender 2 mit Schreiben vom 21.04.2021 und 18.05.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Verkehrserschließung
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Mischfläche geplant und zudem im Bebauungsplan als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Laut Straßenverkehrsordnung ist in verkehrsberuhigten Bereichen u. a. geregelt:

- Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zudem so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und einem höhenmäßig abgesetztem Gehweg nicht vorherrscht.
Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen. Es sind keine über das heutige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten und führt nicht zu Konfliktpunkten bzw. zu einer Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Die sogenannten "Engstelle" hat eine Breite von 5,75 m auf eine Länge von rd. 22 m und ist in ihrer Gradläufigkeit sehr gut einsehbar. Begegnungsverkehre sind problemlos möglich. Zudem gilt wie bereits vor beschrieben in verkehrsberuhigten Bereiche auch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Straßenplanung und angrenzende Grundstücke
Mit der Erarbeitung der Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn wurde u. a. auch die Höhenlage der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dabei sind die vorhandenen privaten Anschlussflächen der Flurstücke 638 und 619 mit ihren

Höhen in die Straßenplanung eingeflossen, um die Übergänge niveaugleich herzustellen und Höhenversprünge zwischen öffentlichen- und privaten Flächen auszuschließen.

Verkehrssituation Gebrüder Grimm-Straße
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 23 zusätzliche Pkw) nicht zu Beeinträchtigungen oder zu städtebaulichen Missständen.

Die Gebrüder-Grimm-Straße verfügt über eine 6 m breite Fahrbahn und beiderseitigen 2,0 bis 2,2 m breiten Gehwegen, die damit ausreichend leistungsfähig ist. 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.

Die Anlieger der Gebrüder-Grimm-Straße sind:
- 6 freistehende Einfamilienhäuser
- 5 Reihenhäuser mit getrenntem Garagenhof
- 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- das katholische Pfarrheim

Unter Berücksichtigung der Anzahl der dortigen Wohneinheiten drängt es sich nicht auf, dass hier von einer hohen Verkehrsbelastung in der Gebrüder-Grimm-Straße auszugehen wäre. Das ändert sich auch nicht durch das Hinzukommen des durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrs von rd. 4 Kfz/h. Insofern wurde von einer Verkehrsgutachterlichen Untersuchung abgesehen.
Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebietsruhe wie auch der Lebensqualität der im dortigen Gebiet lebenden Menschen ist nicht begründbar.

Bei Veranstaltungen im katholischen Pfarrheim mag das Verkehrsaufkommen temporär höher sein. Aber das führt nicht zu der beschriebenen "überlasteten" Gebrüder-Grimm-Straße. Zudem führt insbesondere der fehlende private Parkraum bei den anliegenden Wohngebäuden dazu, dass auf der Gebrüder-Grimm-Straße zulässigerweise, da kein Parkverbot besteht, geparkt wird.

Abhilfen wären Parkverbote bzw. eine Parkraumbewirtschaftung in der Gebrüder-Grimm-Straße und vor dem katholischen Pfarrheim. Entsprechende Regelungen könnten bei bestehendem Erfordernis durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Besucherstellplatz gegenüber meinem Grundstück
Bei den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.
Mit dem Endausbau der Straßenflächen wird dieser Parkplatz so platziert, dass die befürchteten Behinderungen vermieden werden.

Alternative Erschließung des Plangebietes
In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ohne weiteres über andere Grundstücke hätte gewährleistet werden können. Dem wird nicht gefolgt.

<u>a) Erschließung von der Burgstraße aus:</u>
Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens *(der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim gefasst)* möglicherweise klar war, dass die Zufahrt über das Flurstück 626

(Burgstraße 70) freiwerden würde, wurde dies nicht als überlegenswerte Erschließungsalternative gesehen und insofern auch nicht weiter verfolgt. Eine derartige Erschließungslösung mit einer Bebauung "in zweiter Reihe" ist aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den dortigen Innenbereich, in dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB von der Stadt angestrebt wird, als negative Entwicklung zu bewerten.

Diese Anbindung hat sich auch aus städtebaulicher Sicht zu keiner Zeit aufgedrängt, da sie insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht für eine Zufahrt/Ausfahrt ungeeignet ist. Das Flurstück 626 hat im Bereich der Burgstraße eine Breite von max. 7,2 m. Eine verkehrsgerechte und sichere Ausfahrt auf die Burgstraße ist durch die Lage der benachbarten Gebäude (Burgstraße 68 und 72) in keinster Weise herstellbar. Sowohl beim fließenden Kfz-Verkehr als auch beim Fußgängerverkehr (u.a. Schulweg) würde aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit in den Straßenraum der Burgstraße ein ständiges Konfliktpotential bestehen. Somit stand diese Lösung zu keiner Zeit als alternative Erschließung in der Überlegung.

b) Erschließung über Teilflächen des Flurstücks 619 (Ohrbachstraße 28)
In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass eine Erschließung der beiden Flurstücke 124 und 431 problemlos über das benachbarte Flurstück 619 (Ohrbachstraße 28) hätte erfolgen können.
Dementsprechend wurde ergänzend zu der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungslösung (unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 638) eine **Erschließungsalternative** (unter Nichtinanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 638) untersucht.
Zu dieser Erschließungslösung hat der Investor mehrere Gespräche und eine ausführliche Korrespondenz mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführt, die insgesamt aber erfolglos blieben, d.h. das Flurstück 619 steht faktisch für eine solche Lösung nicht zur Verfügung.

Als Ergebnis ist festzustellen:
- Beide Erschließungslösungen sind zwar grundsätzlich denkbar aber nicht umsetzbar.
- Der Wegfall von zwei notwendigen privaten Pkw-Stellplätzen, dem Wohngebäude Ohrbachstraße 28 zugeordnet, kann im nahen Umfeld nach aktuellem Stand nicht ausgeglichen werden.
- Die Teilfläche des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) war immer als Straßenland benannt, dies auch während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB.
- Die **Erschließungsalternative** wäre zudem ein "Präzedenzfall", an dem sich zukünftig ähnlich gelagerte Situationen orientieren würden.

Fazit: Aus städtebaulicher-, stadträumlicher und verkehrlicher Sicht wird daher die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungslösung weiterverfolgt.

Da beide vom Einwender beschriebenen Erschließungsalternativen a) und b) aus städtebaulicher-, stadträumlicher und verkehrlicher Sicht als nicht weiter zu verfolgen betrachten wurden, verbleibt nur die im BP Bo 17 festgesetzte Erschließungslösung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist es erforderlich, hierfür Teile des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) in Anspruch zu nehmen, zumal wie bereits vor beschrieben dieser rd. 1,5 m breite Grundstücksstreifen des Flurstücks 638 in den voraufgegangenen Überlegungen und Planungen der Stadt als Straßenland benannt wurde.

Zudem wird durch die beabsichtigte Verkehrslösung, die eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage vorsieht, Durchgangsverkehr vermieden.

Alternativen, die zu einer Verringerung der Bebauung zugunsten von Verkehrsflächen führen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen berücksichtigen die notwendigen verkehrlichen Belange. Insofern besteht weder eine Alternative noch ein Erfordernis zu einer Verringerung der Bebauung zugunsten einer Verkehrsflächenvergrößerung.

Abwasserbeseitigung
Schmutzwasser
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal problemlos eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Starkregenereignisse und Überflutung wurde nicht verkannt.
Der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 enthält zur Überflutungsvorsorge sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung *unter* ***Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:***

> *Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.*
>
> *Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.*
> *Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.*

Hinweis *unter* ***Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung****:*

> *Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtungen (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.*

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend gesehen, damit sich Bauherren mit der Überflutungsthematik befassen. Die seit Jahren häufiger vorkommenden Starkregenereignisse sind bei allen Hochbauvorhaben mittlerweile wesentlicher Bestandteil der Planung.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3 Einwender 3 mit Schreiben vom 22.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Beeinträchtigung durch die Erschließung und die Kraftfahrzeuge
Im Zuge der Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist von, bei derartigen Baumaßnahmen üblichen, Geräuschentwicklungen sowie evtl. im Umfang geringen Staub- und Abgasbelastungen auszugehen. Dabei handelt es sich um nicht vermeidbare temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase.

Von einer erhöhten Lärmbelästigung durch die vom gegenüberliegenden Baugrundstück aus- und einfahrenden Pkw und einer Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Scheinwerferlicht in der Dunkelheit ist nicht auszugehen.
Dabei sind nach der aktuellen Rechtsprechung im straßennahen Bereich angeordnete Garagen, Stellplätze, Einfahrten und auch Tiefgaragen grundsätzlich hinzunehmen (OVG Münster, Urt. vom 08.08.2013 / Az. 7 B 570/13). Hier sind dem Nachbarn unter Umständen architektonische Selbstschutzmaßnahmen (Schließen des Fensters / der Jalousien) zuzumuten.
Die Häufigkeit von Kfz-Bewegungen ist durch einen Bebauungsplan nicht regelbar.

Sicherheit des Schulweges
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Mischfläche geplant und zudem im Bebauungsplan als "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
Laut Straßenverkehrsordnung ist in verkehrsberuhigten Bereichen u. a. geregelt:

- Die Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche unzulässig.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen zudem so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und einem höhenmäßig abgesetztem Gehweg nicht vorherrscht.

Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen. Es sind keine über das heutige Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten und führt nicht zu Konfliktpunkten bzw. zu einer Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Die sogenannten "Engstelle" hat eine Breite von 5,75 m auf eine Länge von rd. 22 m und ist in ihrer Gradläufigkeit sehr gut einsehbar. Begegnungsverkehre sind problemlos möglich. Zudem gilt wie bereits vor beschrieben in verkehrsberuhigten Bereiche auch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Niederschlagswasser und Überflutung
<u>Niederschlagswasser</u>
Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken über Rigolen versickert. Dies führt nicht dazu, dass unmittelbar angrenzende – oder gegenüberliegende Grundstücke überflutet werden.

<u>Überflutung</u>
Das Thema Starkregenereignisse und Überflutung wurde nicht verkannt.
Der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 enthält zur Überflutungsbetrachtung/-vorsorge sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

> *Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.*

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen.
Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung**:
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung und der Hinweis werden als ausreichend gesehen, damit sich Bauherren mit der Überflutungsthematik befassen. Die seit Jahren häufiger vorkommenden Starkregenereignisse sind bei allen Hochbauvorhaben mittlerweile wesentlicher Bestandteil der Planung.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Einwender 4 mit Schreiben vom 22.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Anzahl der Wohnungen, Plangebiet und infrastrukturelle Ausstattung
Rechnerisch könnte eine höhere Anzahl an Wohnungen entstehen, allerdings steht die Anzahl der geplanten Wohnungen im Zusammenhang mit den für die Wohnungen nachzuweisenden Stellplätzen. Dabei richtet sich der Nachweis nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim vom 10.12.2019.
Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Wohnungsgröße und liegt zwischen 1,0 bis 1,5 Stellplatz pro Wohnung.

Gegen die Abgrenzung des Plangebietes nördlich der Ohrbachstraße bestehen insofern keine Bedenken, da es sich ausschließlich um Flächen handelt, die sich im Eigentum des Investors befinden.

Mit zwei öffentlichen Parkplätze liegt die Anzahl unterhalb der in den von der Stadt Bornheim festgelegten "Kriterien im Rahmen der Bauleitplanung" genannten Werte. Der zuständige Fachbereich der Stadt Bornheim hat dem so zugestimmt.

Erst mit der genauen Zahl der beantragten Wohnungen wird im Baugenehmigungsverfahren über die damit verbundenen Anlagen und Einrichtungen (z. B. Müllstandplatz) auf dem jeweiligen Baugrundstück entschieden.
Das mit den Hochbauvorhaben im Plangebiet verbundene Verkehrsaufkommen von zusätzlich rd. 4 Kfz/h ist als nicht erheblich einzustufen.

Öffentlicher Besucherstellplatz auf privatem Grundstück
Um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, die öffentliche Erschließung in ausreichender Breite auszubauen. Daher ist es auch unabdingbar, hierfür eine Teilfläche eines privaten Grundstücks

(Ohrbachstraße 15), in einer Tiefe von rd. 1,5 m, hierfür in Anspruch zu nehmen. Ohne diese Fläche wäre die geordnete städtebauliche Entwicklung der vorgesehenen Plangebietsflächen mit einer Bebauung nicht möglich.

Bei den innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.
Mit dem Endausbau der Straßenflächen wird dieser Parkplatz so platziert, dass die befürchteten Behinderungen vermieden werden.

Bebauung und Baufenster
Vom Vorhabenträger sind auf der zur Burgstraße gelegenen Seite zwei getrennte Baukörper geplant. Es wurde ein durchgehendes 16 m tiefes Baufenster festgesetzt, um eine Flexibilität bei der Baukörpergestaltung und der -anordnung zu ermöglichen.
Die genaue Unterbringung der Müllbehältnisse wird in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren final festgelegt.

Straßenquerschnitt und Weiterführung nach Osten
Eine Verbreiterung der öffentlichen Erschließungsfläche östlich der Wendeanlage von 4,5 m auf 5,75 m ist nicht erforderlich, da es sich hierbei ausschließlich um die Zufahrt zu einigen privaten, oberirdischen Stellplätzen handelt und ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw hier nicht zu erwarten ist. Die Weiterführung einer Straße nach Osten ist kein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Bo 17. Eine Entwicklung der dortigen Grundstücksflächen als Baugebiet ist von der Secundastraße über die Stormstraße denkbar und möglich, sofern dies von allen dortigen Grundstückseigentümern gewünscht wird.

Öffentliche Parkplätze
Im Bereich der Ohrbach- und der Gebrüder-Grimm-Straße sind öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden. Bei Veranstaltungen im kath. Pfarrheim kann es im Zusammenhang mit dem temporären Verkehrsaufkommen zu einem Mangel an öffentlichen Parkmöglichkeiten kommen. Insbesondere der fehlende private Parkraum bei den anliegenden Wohngebäuden führt dazu, dass auf der Gebrüder-Grimm-Straße zulässigerweise, da kein Parkverbot besteht, geparkt wird und damit zeitweise nur wenig Parkraum zur Verfügung steht.

Abhilfe könnte z. B. durch eine Parkraumbewirtschaftung in der Gebrüder-Grimm-Straße und vor dem katholischen Pfarrheim geschaffen werden. Entsprechende Maßnahmen könnten bei bestehendem Erfordernis durch die Stadt Bornheim erfolgen.

Straßenplanung und angrenzende Grundstücke
Mit der Erarbeitung der Straßenplanung durch ein Ingenieurbüro für Tiefbau wurde u. a. auch die Höhenlage der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dabei sind die vorhandenen privaten Anschlussflächen der Flurstücke 638 (Ohrbachstraße 15) und 619 Ohrbachstraße 28) mit ihren Höhen in die Straßenplanung eingeflossen, um die Übergänge niveaugleich herzustellen und Höhenversprünge zwischen öffentlichen- und privaten Flächen auszuschließen. Die Straßenausbaukosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bornheim und dem Vorhabenträger.

Alternative Erschließung des Plangebietes
In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ohne weiteres über andere Grundstücke hätte gewährleistet werden können. Dem wird nicht gefolgt.
Auch wenn zum Zeitpunkt der Einleitung des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens *(der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2018 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bornheim gefasst)* möglicherweise klar war, dass die Zufahrt über das Flurstück 626

(Burgstraße 70) freiwerden würde, wurde dies nicht als überlegenswerte Erschließungsalternative gesehen und insofern auch nicht weiter verfolgt. Eine derartige Erschließungslösung mit einer Bebauung "in zweiter Reihe" wäre aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den dortigen Innenbereich, in dem eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 (3) BauGB von der Stadt angestrebt wird, als negative Entwicklung zu bewerten.

Diese Anbindung hat sich auch aus städtebaulicher Sicht zu keiner Zeit aufgedrängt, da sie insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht unzweifelhaft für eine Zufahrt/Ausfahrt als ungeeignet ist. Das Flurstück 626 hat im Bereich der Burgstraße eine Breite von max. 7,2 m. Eine verkehrsgerechte und sichere Ausfahrt auf die Burgstraße ist durch die Lage der benachbarten Gebäude (Burgstraße 68 und 72) in keinster Weise herstellbar. Sowohl beim fließenden Verkehr als auch beim Fußgängerverkehr (u.a. Schulweg) würde aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit in den Straßenraum der Burgstraße ein ständiges Konfliktpotential bestehen. Somit stand diese Lösung zu keiner Zeit als alternative Erschließung in der Überlegung.

Ebenso wird in der Stellungnahme darauf verwiesen, dass eine Erschließung der beiden Flurstücke 124 und 431 über das benachbarte Flurstück 619 (Ohrbachstraße 28) hätte problemlos erfolgen können.
Zu dieser Erschließungslösung hat der Investor mehrere Gespräche und eine ausführliche Korrespondenz mit dem betroffenen Grundstückseigentümer geführt, die insgesamt aber erfolglos blieben, d.h. das Flurstück 619 steht faktisch für eine solche Lösung nicht zur Verfügung.

Da die vom Einwender beschriebene Erschließungsalternative als nicht realisierbar zu betrachten ist, verbleibt nur die im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzte Erschließungslösung.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten ist es erforderlich, hierfür Teile des Flurstücks 638 (Ohrbachstraße 15) in Anspruch zu nehmen, zumal wie bereits vor beschrieben dieser rd. 1,5 m breite Grundstücksstreifen des Flurstücks 638 in den voraufgegangenen Überlegungen und Planungen der Stadt als Straßenland benannt wurde.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.5 Einwender 5 mit Schreiben vom 23.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Erweiterung des Plangebietes unter Einbeziehung meines Grundstücks
Die Stadt Bornheim hat den Antrag des Investors zur Entwicklung bestimmter, räumlich zusammenhängender Grundstücksflächen entsprochen und abweichend vom Geltungsbereich des BP Bo 12 einen reduzierten Geltungsbereich für den BP Bo 17 festgelegt.
Hierbei wurden die städtebaulich relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt und gegeneinander und untereinander abgewogen und bei der Planung berücksichtigt. Dazu gehörte u. a. auch die Entscheidung, die Ohrbachstraße nicht bis zur Stormstraße als Erschließungsstraße weiterzuführen, sondern sie im Plangebiet mit einer Wendeanlage (u. a. für Müllfahrzeuge) und einem 4,5 m breiten öffentlichen Erschließungsstraße, der in einen 2,0 m breiten öffentlichen Fuß-/Radweg in Richtung Stormstraße übergeht, enden zu lassen. Damit sind Durchgangsverkehre zwischen Burgstraße und Secundastraße, wie sie im Vorentwurf des BP Bo12 vorgesehen waren, ausgeschlossen.

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 BP Bo 12 wurde dieses Ziel aber nicht weiterverfolgt.

Nur zwei Grundstückseigentümer hatten sich im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung zum BP Bo 17 zu einer Erweiterung des Plangebietes geäußert. Insofern wird hier kein Erfordernis einer Plangebietserweiterung gesehen. Die Einbeziehung einzelner Grundstücke östlich des Plangebietes, die zudem in keinem räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich des BP Bo 17 stehen, führt nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.
Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Eine Entwicklung der im Osten des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen als Baugebiet ist von der Secundastraße über die Stormstraße denkbar und möglich, sofern es von allen dortigen Eigentümer gewünscht wird und die Stadt Bornheim hierzu das Erfordernis sieht einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anzahl der Wohneinheiten
Die Anzahl der Wohnungen steht in einem Angebotsbebauungsplan zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht genau fest, da konkrete Aussagen hierzu erst zum Zeitpunkt eines nachfolgenden Bauantragverfahrens gemacht werden können.
Die Anzahl von 15 Wohneinheiten ist einem ersten Architekturentwurf (Testentwurf) entnommen worden. Sollte sich in einem nachfolgenden Bauantragsverfahren eine höhere Anzahl an Wohnungen beantragt werden, so findet eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen dadurch statt, dass hierfür auch immer eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden müssen.
Dieser Nachweis richtet sich dabei nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim vom 10.12.2019.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.6 Einwender 6 mit Schreiben vom 08.05.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Einwender erläutert in seiner Stellungnahme, dass sich an seiner seit Juni 2016 vertretene Meinung nichts geändert habe: **Er bleibe bei seinem Wunsch, sein Grundstück (Flurstück Nr. 331/128) in unveränderter Form zu belassen und zu behalten**.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 GTT GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow Schreiben vom 04.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.2 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr / FüSt Bonn, 53227 Bonn-Ramersdorf Schreiben vom 10.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind insgesamt als Mischfläche geplant. Im Zuge der Ausbauplanung werden Festlegungen zu den Materialien getroffen und bestimmte Flächen wie z. B. Parkplätze erkennbar gestaltet.

Zitat aus der Stellungnahme:
Für den Fall, dass der Ankauf von Fläche in Höhe der Hausnummer 15 nicht möglich sein sollte, verweise ich auf mein Schreiben vom 15.03.2019.
Das Schreiben vom 15.03.2019 hat folgenden Inhalt:
… in der schriftlichen Zusammenfassung "Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung" wird unter Punkt 4.2 auf die Erschließung eingegangen. Die Ohrbachstraße soll als Mischfläche weitergeführt werden. An diese Fläche schließt eine Wendeanlage mit einem umlaufenden Fußweg. Diese Vermischung einer einheitlichen mit einer getrennten Verkehrsfläche ist nicht verständlich, da ausgerechnet in der "Engstelle" zwischen Ohrbachstraße und Wendefläche auf eine gesicherte Fußwegeführung verzichtet wird.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Die Ohrbachstraße wird unter Berücksichtigung fahrgeometrischer Erfordernisse ab der Kreuzung Gebrüder-Grimm-Straße, somit außerhalb als auch innerhalb des Plangebietes, insgesamt als Mischfläche hergestellt bzw. im Bereich außerhalb des Plangebietes als Mischfläche umgestaltet. Hierfür liegt ein Um-/Neugestaltungskonzept durch das Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn vor.

2.3 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstr. 19, 50259 Pulheim, Schreiben vom 11.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Weder das in der Denkmalliste der Stadt Bornheim eingetragene "Verwaltungsgebäude von Diergart", Burgstraße 74 (Flurstück 246/168) noch das ebenfalls eingetragene "ehemalige Forsthaus", Ohrbachstraße 31 (Flurstück 559) grenzen unmittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes Bo 17. Somit ist auch die "zeitgenössische Gartenumfriedung von Mauer und Eisenzaun" des Forsthausgrundstückes nicht unmittelbar betroffen. Ein Hinweis im Textteil ist damit nicht erforderlich.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Vodafone NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben vom 12.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.5 NetCologne Schreiben vom 17.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Düsseldorf, Schreiben vom 18.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Eine Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel ist gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.02.2019 (während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB) nicht erforderlich.
Zu möglichen Kampfmittelfunden enthält der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 einen entsprechenden Hinweis.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.7 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 31.03.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Festsetzung von Bäumen
Grundsätzlich wird ein Erhalt der im Plangebiet noch vorhandenen Bäume angestrebt. Um jedoch im Zuge der Gebäudeplanung und dem unmittelbarem Gebäudeumfeld Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, wurde darauf verzichtet diese Bäume im Bebauungsplan Bo 17 festzusetzen.

zu 1. ***(inhaltlich = Dach- und Tiefgaragenbegrünung)***
Wann eine Dachbegrünung bzw. eine Begrünung unterirdischer Gebäudeteile erforderlich wird, ist im Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 unter Punkt **6.1** festgesetzt.
Die Herstellung der Vegetationsfläche hat nach Empfehlung der FFL – Richtlinie Dachbegrünung (2008, Gelbdruck 2017) zu erfolgen.

zu 2. ***(inhaltlich = Hecken)***
Bei den nachfolgenden Hochbauplanungen erfolgt die Entscheidung zur Art der Grundstückseinfriedungen.
Von einer Festsetzung von Grundstückseinfriedungen mit ausschließlich Heckenwurde abgesehen, um im Zuge der Gebäude- und korrespondierender Außenanlagenplanung Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.
Der Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 enthält Festsetzungen zu maximalen Höhen von Einfriedungen sowie für Hecken eine Pflanzenliste.

zu 3. ***(inhaltlich = Fotovoltaik oder Solarthermie auf den Dachflächen)***
Bei den nachfolgenden Hochbauplanungen werden Maßnahmen zur energetischen Gebäudeplanung (u.a. Anlagen zur Energiegewinnung) geprüft. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt hierzu nicht, da Solar- und Photovoltaikanlagen im Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sind und auf freiwilliger Basis errichtet werden können. Die Zulässigkeit wird über die Landesbauordnung NRW geregelt. Ebenso bleibt es jedem Eigentümer offen sein Gebäude über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehend zu errichten.

zu 4. ***(inhaltlich = Kies- und Schotterflächen)***
Neben den im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzten Baufenstern, den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze, den Zuwegungen und Zufahrten verbleiben nur noch begrenzte Freiflächen vor den künftigen Gebäuden. Im Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 ist unter Punkt **A 8.4 Vorgärten** festgesetzt, dass diese verbleibenden Flächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Von einer Festsetzung zur Begrenzung von Kies- und Schotterflächen wurde daher im Bebauungsplan Bo 17 abgesehen.

zu 5. ***(inhaltlich = Begründung der Gebäudefassaden)***
Aufgrund nicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde von der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen an den Gebäudefassaden abgesehen und dies der Entscheidung der künftigen Bauherren überlassen.

zu 6. ***(inhaltlich = Nistkästen)***
Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Bo 17 ergab sich kein Erfordernis für eine entsprechende Festlegung von Nistmöglichkeiten. Insofern handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme.

Beschluss:
Den Anregungen in der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 14.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser
Der StadtBetrieb Bornheim hatte nach Prüfung der vorhandenen Kanalsituation mitgeteilt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser
Für das Plangebiet wurde eine Hydrogeologische Beurteilung (GBU GmbH, 53347 Alfter, Stand 22.06.2020) durchgeführt. Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden sandig-kiesigen Bodenschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18130-1 als **durchlässig** zu klassifizieren.
Gemäß den vorgefundenen Bodenverhältnissen erfolgt eine Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet und dort über Rigolen.

Überflutungsbetrachtung
Das Thema Überflutungen wurde nicht verkannt. Der Textteil zum Bebauungsplan BP Bo 17 enthält zum Schutz vor Überflutungen sowohl eine Festsetzung als auch einen Hinweis.

Festsetzung unter **Punkt A 7. Höhenlage baulicher Anlagen:**

Die Unterkanten von Gebäudeöffnungen im Erdgeschoss bzw. freiliegendem Kellergeschoss müssen mindestens 0,20 m über dem geplanten Gelände liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 0,50 m über der Höhe der Achse der erschließenden Verkehrsfläche (Gradiente - siehe hierzu die Höhenangaben 1 bis 4 in der Planzeichnung), gemessen lotrecht zur Gebäudemitte, liegen. Lichtschächte und Kelleraußentreppen müssen mit einer 0,15 m bis 0,30 m hohen Umrandung über geplantem Gelände ausgeführt werden.

Hinweis unter **Punkt C 9. Überflutungsbetrachtung:**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist auf einen ausreichenden baulichen Überflutungsschutz zu achten. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Anlagen und Einrichtung (z. B. Tiefgaragen) die unterhalb der Straßenoberfläche (Rückstauebene) angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden "Wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung mit Empfehlungen für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Überflutungsvorsorge" der StadtEntwässerungsBetriebe Köln (StEB) hingewiesen.

Die Festsetzung (aus "Textliche Festsetzungen in Allgemeinen Wohngebieten" - Stadt Bornheim) und der Hinweis werden als ausreichend vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erachtet, die die Bauherren bei ihren Bauvorhaben zu beachten haben.

Eine Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Zwettler + Müllen, Bonn, das mit der Straßen- und Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Bo 17 beauftragt ist, und dem Stadtbetrieb Bornheim ergab folgendes:

1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf versickert werden.
2. Im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim ist festgelegt das 30% der Bebauungsplanfläche in den öffentlichen Kanal entwässern können. Da die Gesamtfläche der öffentlichen Straße, der privaten Stellplatzflächen und der Tiefgaragenzufahrt diese 30% nicht übersteigen, darf das hierauf entfallende Niederschlagswasser über den Mischwasserkanal entwässert werden.
3. Die Kanäle der Stadt Bornheim sind generell auf das 2-jährige Regenereignis ausgelegt. Gemäß den anerkannten Regeln der Technik muss das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt werden (Überflutungsbetrachtung). Gemäß der hydraulischen Berechnung des Stadtbetriebes kann auch das 30-jährige Regenereignis vom

öffentlichen Kanal für eine angeschlossene befestigte Fläche von 30% schadlos aufgenommen werden. Damit ist das 30-jährige Regenereignis schadlos beseitigt.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz
Auf eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan Bo 17 hinsichtlich Insekten- und Fledermaus schonender Leuchtmittel und Lampen für die öffentliche Beleuchtung wurde verzichtet, da im öffentlichen Straßenraum die Art der Beleuchtung durch die Stadt Bornheim festgelegt wird, so dass hier entsprechende Leuchtmittel berücksichtigt werden können.
Ebenso wurde für den privaten Bereich auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da die Durchsetzung und Kontrolle als nicht unproblematisch gesehen wird. Eine entsprechende Festsetzung, z. B. nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, wäre zudem nicht eindeutig (was sind "schonende Leuchtmittel und Lampen"?) und somit unbestimmt.

Neben den im Bebauungsplan Bo 17 festgesetzten Baufenstern, den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze, den Zuwegungen und Zufahrten verbleiben nur noch begrenzte Freiflächen vor den künftigen Gebäuden. Im Textteil zum Bebauungsplan Bo 17 ist unter Punkt **A 8.4 Vorgärten** festgesetzt, dass diese verbleibenden Flächen vollflächig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Von einer Festsetzung zur Begrenzung von Kies- und Schotterflächen wurde daher im Bebauungsplan Bo 17 abgesehen.

Anpassung an den Klimawandel
Ob und in welchem Umfang eine Dachbegrünung erfolgt, wird bei den nachfolgenden Hochbauplanungen geprüft und im Kontext mit der Installation von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen abgestimmt. Insofern wird davon abgesehen eine Begrünung der Dachflächen unabhängig von der Überschreitung eines Schwellenwertes festzusetzen.

Beschluss:
Die Anregungen in der Stellungnahme wurden zum Teil berücksichtigt.

2.9 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen, Schreiben vom 20.04.2021

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:
Kenntnisnahme