

**Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes Bo 14
in der Stadt Bornheim**

Begründung der Änderungen zur 3. öffentlichen Auslegung

Anlass

Aufgrund einer juristischen Vorprüfung ist es erforderlich, den Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen zu ändern und erneut öffentlich auszulegen. Dabei sind Stellungnahmen nur zu den geänderten textlichen Festsetzungen möglich.

Änderung der textlichen Festsetzungen

1. Änderung:

Der Pkt. 1.1.1 Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet wird wie folgt gefasst:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Nr. 6: Gartenbaubetriebe
- Nr. 7: Tankstellen
- Nr. 8: Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die bisher nicht zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr.5 BauNVO) im Mischgebiet wieder zugelassen. Im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes, sowie die Gleichrangigkeit zwischen Wohnnutzung und nicht wesentlich störender Gewerbenutzung ergibt sich grundsätzlich eine allgemeine Zulässigkeit der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auf Grund der besonderen Lage im Ortskern und den mit der Planung verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten ist eine allgemeine Zulässigkeit geboten.

Darüber hinaus besteht bereits in unmittelbarer Nachbarschaft eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke und somit eine Vorprägung für mögliche weitere Einrichtungen im Ortskern.

2. Änderung:

Der Pkt. 1.2.3 Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet wird wie folgt gefasst:

Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen außer im Erd- und Kellergeschoss zulässig.

Begründung:

Die bisher nicht zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Hinblick auf die - aus dem integrierten Handlungskonzept begründete - kerngebietstypische Nutzung des städtischen Wohnens und Lebens als allgemein zulässige Nutzung, jedoch eingeschränkt auf die Obergeschosse der Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Änderung

Im Punkt 4 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ wird an beiden Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen (LPB III, LPB IV) folgender Satz angehängt:

(LPB III) ... *mindestens 35 dB betragen*. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten.

(LPB IV) ... *mindestens 40 dB betragen*. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten.

Begründung:

Diese Thematik ist in der Begründung ausführlich behandelt worden. In einem Gebiet mit sehr hohem Anteil an Bestandsgebäuden ist es häufig nicht möglich, die Ruheräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die Einrichtung von schallgedämmten Lüftungen ist daher sinnvoll.

Begründung

Darüber hinaus wurde die Begründung in einigen Teilen ergänzt und redaktionell geändert, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern.