

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Bornheim im Ortsteil Kardorf im Bereich Altenberger Gasse

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

1. Bürgerin vom 11.05.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die planungsrechtliche Grundlage für die Satzungserweiterung an der Altenberger Gasse in Kardorf bildet der Flächennutzungsplan, in der die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Fläche auf Beschluss des Rates der Stadt Bornheim neu als Wohnbaufläche aufgenommen. Der neue Flächennutzungsplan wurde in einem öffentlichen Verfahren aufgestellt, in dem jeder Bürger in mehreren Bürgerbeteiligungsphasen die Möglichkeit hatte, sich zur Planung zu äußern und ist seit Juni 2011 wirksam. Die Erweiterung des bestehenden Satzungsbereiches an der Altenberger Gasse wurde Ende 2011 bei der Stadt beantragt. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer/ Investor unbenommen, bei der Stadt eine Baulandentwicklung, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden kann, zu beantragen. Die in der Stellungnahme hergestellten Zusammenhänge sind daher gegenstandslos.

Der Erweiterungsbereich betrifft ein Landschaftsschutzgebiet und nicht, wie ausgeführt, ein Naturschutzgebiet. Die an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligte untere Landschaftsbehörde hat der Erweiterung unter Auflagen zugestimmt. Diese sind in die Satzung übernommen worden. Das Thema „Windschneise“ bzw. Kaltluftschneise und Freiraum zwischen den einzelnen Ortschaften ist durch die Erweiterung der Bauflächen nur marginal betroffen. Zum Einen besitzt der Freiraum zwischen Kardorf und Merten noch eine akzeptabel große Ausdehnung. Zum Anderen kann Kaltluft aufgrund der über- und unterhalb gelegenen Bebauung bisher auch schon nur so abfließen, dass die zusätzlich geplanten Baufenster kein spürbares Hindernis darstellen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der Planaufstellung ausreichend beachtet worden. Konkret bedeutet dies eine Firsthöhenbegrenzung, die unterhalb der Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung liegt sowie die Vorgabe des Abstandes des Baufenster zur an das Baudenkmal angrenzenden Grundstücksgrenze. Der festgesetzte Abstand entspricht mit sechs Meter dem Doppelten der nach Bauordnung erforderlichen Abstandsfläche. Das im Rahmen der Offenlage beteiligte Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR) hat gegen die Planung keine Bedenken geäußert.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1. PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 16.04.2012

Beschluss:

Kenntnisnahme

2. RWE Deutschland AG mit Schreiben vom 10.05.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Den Antrag stellenden Grundstückseigentümer teilte der Leitungsbetreiber in Vorgesprächen mit, dass die heute vorhandenen Freileitungen im Fall einer Bebauung erdverlegt würden. Die Erdverlegung hat den positiven Nebeneffekt, dass der vorhandene Anschlussmast auf dem Dach des Baudenkmals Altenberger Hof zu Gunsten des Erdanschlusses ersatzlos entfallen kann. Einzelheiten sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Beschluss:

Kenntnisnahme

3. Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt mit Schreiben vom 09.05.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Anregung, aus Immissionsschutzgründen anstelle von einem allgemeinen Wohngebiet ein Dorfgebiet festzusetzen, ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und wird zurückgewiesen. Die unmittelbar an die neue Satzung angrenzenden Hofanlagen werden heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung oder sonstige Tierhaltung findet nicht mehr statt. Die bestehenden Satzungen der an die neuen Wohnbauflächen angrenzenden Siedlungsbereiche setzen als Art der baulichen Nutzung sogar Reines Wohngebiet fest. Durch eine Ausweisung eines Dorfgebietes in einer ausschließlich als Wohngebiet geprägten Struktur, würden durch die gemäß § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen Konflikte geschaffen, die gerade aus Immissionsschutzgründen nicht vertretbar sind.

Die Hinweise zum Bereich Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Zum Bodenschutz ist festzuhalten, dass in der im Satzungsverfahren durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbewertung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden sind, die gleichzeitig geeignet sind, den Eingriff in den Boden durch Aufwertung der Bodenfunktion auszugleichen. Insofern ist dieser Belang bereits berücksichtigt.

Die Abwasserbeseitigung ist grundsätzlich sichergestellt, da der Bereich nach Aussage des Abwasserwerks in der genehmigten Generalentwässerungsplanung enthalten ist, die eine gemeinsame Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser über die Mischwasserkanalisation vorsieht. Darüber hinaus ist der gesetzlich geforderte Umgang mit dem Niederschlagswasser in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung bereits ausreichend berücksichtigt. Maßnahmen zur Energieeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Energien sind durch die Orientierung der Baufenster und die Vorgabe der Dachneigung in der Planung berücksichtigt. Einzelheiten sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

4. Abfalllogistik Rhein-Sieg GmbH mit Schreiben vom 24.04.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Für den Ausbau von öffentlichen Straßen gilt die „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). In Tabelle 17 der RAST 06 sind die Abmessungen für Wendekreisradien enthalten. Für ein 3- achsiges Müllfahrzeug mit Nachlaufachse, wie dies von der ARS verwendet wird, ist dort ein äußerer Wendekreisradius von 8,60 m enthalten. Bei Hinzurechnen einer umlaufenden Freihaltezone von 1 m ergibt sich ein maximaler Wendekreisradius von 9,60 m. Im Zufahrtsbereich wird eine Straßenbreite von 5,50 m eingehalten. Diese Maße werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gewährleistung von Straßenbreiten für Dreiaxser Abfallsammelfahrzeuge wird übernommen, die für Vierachser Abfallsammelfahrzeuge wird abgelehnt.

5. E.ON Kraftwerke GmbH und E.ON Wasserkraft GmbH mit Schreiben vom 26.04.2012

Beschluss:

Kennntnisnahme

6. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co,KG mit Schreiben vom 19.04.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

1. Kenntnisnahme
2. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Der Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal wird im Rahmen der Baugenehmigung mit der Regionalgas abgestimmt.
3. Gewerbliches Abwasser wird nicht anfallen.
4. Gemäß § 55 WHG, § 51a LWG ist die Art der Niederschlagswasserentsorgung im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen. Die Begründung ist um eine Ausführung hierzu erweitert worden. Die geforderte Reduzierung der im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze einer GRZ von 0,4 auf 0,25 bedarf einer städtebaulich besonderen Situation oder Zielvorstellung. Dies ist im Hinblick auf die vorhandenen Umgebungsbebauung nicht zu begründen. Ungeachtet dessen wird durch die Festsetzung von im Verhältnis zur Grundstücksgröße eher kleinen Baufeldern nur eine deutlich unter 0,4 liegende GRZ realisiert werden können.
5. Ggf. erforderliche Überflutungsbetrachtungen sind durch das Abwasserwerk (Regionalgas Euskirchen) durchzuführen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben, ggf. erforderliche Überflutungsbetrachtungen sind durch das Abwasserwerk (Regionalgas) durchzuführen.

7. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mit Schreiben vom 05.04.2012

Beschluss:

Kennntnisnahme

8. Wasserverband Dickopsbach mit Schreiben vom 04.04.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Satzungsgebiet in den Vorfluter bedarf der Zustimmung der Stadt Bornheim und der Beteiligung der unteren Wasserbehörde und ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Beschluss:

Kenntnisnahme

9. Interoute Germany GmbH mit Schreiben vom 05.04.2012

Beschluss:

Kenntnisnahme

10. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (RM) mit Schreiben vom 03.04.2012

Beschluss:

Kenntnisnahme

11. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mit Schreiben vom 10.04.2012

Beschluss:

Kenntnisnahme