

Bebauungsplan Bo 21, 2. Änderung in der Ortschaft Bornheim

Der Rat der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 24.01.2013 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Bo 21 in der Ortschaft Bornheim beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Rat beschlossen, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abzusehen. In seiner Sitzung am 28.05.2013 hat der Rat die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 05.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 statt.

A. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 05.09.2013 bis 04.10.2013 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und gaben die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ab:

1. Vodafone GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen, Schreiben vom 29.08.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2. netcologne GmbH für Telekommunikation, Am Coloneum 9, 50829 Köln, Schreiben vom 29.08.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

3. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 30.08.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

4. Interoute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow, Schreiben vom 03.09.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

**5. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen,
Schreiben vom 02.09.2013**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

**6. Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst,
Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 03.09.2013**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

In den Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

**7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis,
Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 03.09.2013**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Infolge von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch die Bebauung keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

**8. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel,
Schreiben vom 06.09.2013**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Aufgrund der fehlenden Betroffenheit sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

**9. Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn,
Schreiben vom 13.09.2013**

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

**10. StadtBetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim,
Schreiben vom 11.09.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Wasserversorgung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, solange der Bestand der Leitungsanlagen gesichert ist. Leitungsanlagen sind nicht negativ betroffen.

Abwasserentsorgung

1. Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Kenntnisnahme.

2. Entwässerung "häusliches Schmutzwasser"

Kenntnisnahme.

3. Entwässerung "gewerbliches Abwasser"

Kenntnisnahme.

Gewerbliches, vorzubehandelndes Abwasser fällt nicht an.

4. a. Niederschlagswasserbeseitigung

Kenntnisnahme.

Eine zentrale öffentliche Versickerung ist nicht vorgesehen.

4. b. Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer (Trennsystem)

Kenntnisnahme.

4. c. Dezentrale Versickerung innerhalb des Plangebietes

Kenntnisnahme.

4. d. Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale

Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist.

Laut Geohydrologischem Fachgutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Bo 21 erstellt wurde, ist eine Regenwasserversickerung in Form einer Mulden- oder Rigolenversickerung auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird außerdem eine dezentrale Versickerung nicht empfohlen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers soll über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „In der Profffläche“ erfolgen.

Zur Stellungnahme vom 11.09.2013 ergänzte der StadtBetrieb Bornheim in einem Gespräch vom 31.01.2014, dass bei einer Versiegelung bis 40 % keine Probleme bezüglich der Entwässerung zu erwarten seien. Eine darüber hinausgehende Versiegelung müsse durch Begrünung der Garagendächer, sofern Garagen vorhanden sind, ausgeglichen werden. Der Grund für diese Restriktion liegt darin, dass das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht im Generalentwässerungsplan als bebaute Fläche sondern als private Grünfläche berücksichtigt wurde.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes erlaubt eine GRZ von 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, also bis maximal 0,6.

Es wird die Festsetzung ergänzt, dass eine über 0,4 hinausgehende Befestigung ausnahmsweise bis zur Grenze von 0,6 zugelassen werden kann. Sobald Garagen von der über 0,4 hinausgehenden Versiegelung betroffen sind, sind die Garagendächer als Ausgleich zu begrünen.

5. Überflutungsbetrachtung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der relativ geringen zu erwartenden neu versiegelten Fläche ist für das Bebauungsplangebiet eine Überflutungsbetrachtung nicht erforderlich. Des Weiteren liegt das gesamte Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes oberhalb der Rückstauenebene.

Beschlussentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung sofern keine zentrale und dezentrale Versickerung bzw. kein Trennsystem zu realisieren ist, wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung ergänzt wird, dass eine über 0,4 hinausgehende Befestigung bis max. 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden kann. Sobald Garagen von der über 0,4

hinausgehenden Versiegelung betroffen sind, sind die Garagendächer als Ausgleich zu begrünen.

11. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Schreiben vom 19.09.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

12. ARS GmbH, AbfallLogistik Rhein-Sieg-GmbH, Josef-Kitz-Str. 5, 53840 Troisdorf, Schreiben vom 24.09.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Ein Hinweis, dass vor Baubeginn eine Benachrichtigung der ARS GmbH erfolgen sollte, um eine optimale Abfallentsorgung zu sichern, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan bzgl. der Benachrichtigung der ARS GmbH vor Baubeginn aufgenommen wird.

13. Regionalgas Euskirchen, GmbH & Co.KG, Postfach 1146, 53861 Euskirchen, Schreiben vom 24.09.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

14. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 08.10.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Zu: Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist in der aktuellen Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „In der Profffläche“ erfolgen. Gewerbliches Abwasser, das vorbehandelt werden muss, fällt nicht an.

Die Beseitigung des Niederschlagswasser kann ebenfalls über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße „In der Profffläche“ erfolgen. In den textlichen Festsetzungen findet Berücksichtigung, dass die Grundflächenzahl max. 0,4 betragen darf. Eine darüber hinausgehende Befestigung bis max. 0,6 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn als Ausgleich die Garagendächer begrünt werden, sofern Garagen von der über 0,4 hinausgehenden Versiegelung betroffen sind. Diese Festsetzungen sollen eine einwandfreie Abwasserentsorgung gewährleisten.

Zu: Einsatz erneuerbarer Energien

Bezüglich energetischer Anforderungen sind das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) sind bei der Planung neuer

Gebäude zu beachten. Die Eigentümer neuer Wohngebäude sind verpflichtet, den Nachweis über die Einhaltung zu erbringen.

Des Weiteren wurde die Hauptfirstrichtung sowie eine Dachneigung von mindestens 30 Grad und maximal 40 Grad bei Satteldächern festgesetzt. Dies dient zur Optimierung bei Einsatz regenerativer Energien. Weitergehende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da diese nicht unverhältnismäßig sein dürfen und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gebäudeeigentümer und auch ihrer Mieter nicht außer Betracht gelassen werden darf.

Zu: Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft. Umliegend befinden sich Wohnhäuser. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als private Hausgärten genutzt. Direkt angrenzend befindet sich die Erschließungsstraße „In der Profffläche“. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet planungsrechtlich relevante Arten befinden.

Der Eigentümer ist verpflichtet bei der Beseitigung von Bäumen artenschutzrechtliche Belange bzw. die einschlägigen rechtlichen Vorgaben zu beachten.

Beschlussentwurf

Die Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie zum Natur- und Landschaftsschutz wird nicht gefolgt.

A. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 05.09.2013 bis 04.10.2013.

1. Einwender 1, Stellungnahme vom 12.09.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Bei Verschiebung des Baufensters auf einen Abstand von 3 m statt 5 m zur Straßenbegrenzungslinie würde für das Flurstück 418, Flur 35, Gemarkung Bornheim-Brenig eine bessere, vom benachbarten Eigentümer unabhängige Bebaubarkeit erreicht werden. Derzeit wäre in dem Falle, dass die benachbarten Eigentümer keine Einigung untereinander erzielen, die Bebaubarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse stärker eingeschränkt, als dies bei einem reduzierten Abstand der überbaubaren Fläche zur Straßenbegrenzungslinie der Fall wäre.

Seitens der Stadt Bornheim bestehen gegen die beschriebene Verschiebung der überbaubaren Flächen keine Bedenken

Die ursprüngliche Intention des Abstandes von 5 m zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bestand darin, im Vorgartenbereich ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Hierbei ist jedoch die Vorgabe zu beachten, dass maximal 50 % des Vorgartens versiegelt werden dürfen. Demnach dürfte auch in diesem Fall der Vorgarten nicht in Gänze für Stellplätze genutzt werden.

Ausreichend Stellplätze können unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und dem Ausschluss von Mehrfamilienhäusern sowie der Vorgabe, dass zwischen Garagen bzw. Carports und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten ist, auch mit einem Abstand der überbaubaren Flächen von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie realisiert werden. Darüber hinaus muss im Rahmen der Baugenehmigung die seitens der Baugenehmigungsbehörde geforderte Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass der Abstand zwischen überbaubarer Fläche und der Straßenbegrenzungslinie im gesamten Plangebiet von 5 m auf 3 m reduziert wird. Zudem wird die textliche Festsetzung ergänzt, dass zwischen Garagen bzw. Carports und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten ist, um hier einen weiteren Stellplatz zu ermöglichen.