Bebauungsplan De 04

in der Ortschaft Dersdorf

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

1.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger zu städtebaulichen Fragestellungen

1. Es wird nach dem Zeitrahmen der geplanten Erschließung gefragt.
2. Die Anlieger Dürerstraße bitten um Auskunft, ob eine Beteiligung an den Erschließungskosten geplant ist.
3. Im Rahmen der geplanten II-Geschossigkeit der Gebäude, werden zu hohe Baukörper mit einem dritten Geschoss (ausgebautes Dach) befürchtet.
4. Es wird nach der Regelung der Parkplatzsituation gefragt.
5. Zwei Eigentümer bitten, ihre Grundstücke für eine Bebauung in die Planung aufzunehmen.

1.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

Zu 1.

Nach Abschluss des Erschließungsvertrages bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes kann mit der tiefbautechnischen Erschließung begonnen werden. Mit dem Hochbau kann nach Fertigstellung der Baustraße begonnen werden.

Zu 2.

Die Stadt wird keine Erschließungsbeiträge von den Eigentümern erheben. Die Kosten der Erstellung und auch für den Ausbau des Gehweges zur Grünwaldstraße, werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zu 3.

Im weiteren Verfahren werden neben der geplanten II-Geschossigkeit Höhenbegrenzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Maßstab ist die Umgebungsbebauung.

Zu 4.

Im Straßenraum sind insgesamt 8 Besucherstellplätze geplant. Dies ist ohne Probleme im Rahmen des Straßenausbaus möglich. Die Stellplätze können mit verkehrsberuhigenden Elementen kombiniert werden.

Zu 5.

Mit den betreffenden Eigentümern wurde Kontakt aufgenommen. Die Grundstücke werden in dem Plangeltungsbereich einbezogen.

2.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger zur verkehrlichen und technischen Erschließung

1. Es wird nachgefragt, auf welcher Seite der Dürerstraße der Ausbau des einseitigen Gehweges bis zur Grünwaldstraße geplant ist. Weiterhin wird angezweifelt, dass die Parzellenbreite der Dürerstraße für die Anlage eines Gehweges ausreicht.
2. Durch die zusätzliche Bebauung (Verkehrsaufkommen) wird befürchtet, dass die

Einmündung der Dürerstraße in die Grünewaldstraße nicht mehr funktioniert. Bereits heute kommt es in Spitzenzeiten zu Rückstau in die Dürerstraße.

3. Es wird angefragt, ob bauliche Maßnahmen im Max-Ernst-Weg vorgesehen sind.
4. Es wird angezweifelt, dass die Niederschlagswasserentwässerung funktioniert. Probleme mit nassen Kellern bestehen in der Nachbarschaft. Der Kanal ist ausgelastet.
5. Es wird auf eine Diskrepanz zwischen der Straßenbreite im Plan und der tatsächlichen Straßenbreite auf der Dürerstraße zwischen den Hausnummern 45 und 47 hingewiesen. Auf dem Grundstück 47 ragt der Vorgarten in den Straßenraum herein und reduziert die Straßenbreite in dem Bereich auf 6,50 m und ermöglicht bei Errichtung eines Gehwegs keinen Begegnungsverkehr. Es werden Probleme für den Schulbusverkehr gesehen, da dieser nur erschwert an der Feuerwehr um die Kurve fahren kann.

2.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

Zu 1.

Der Gehweg ist auf der östlichen Seite der Dürerstraße geplant. Die verfügbare Breite der Parzelle der Dürerstraße wurde von der Verwaltung geprüft. Der Platz ist ausreichend für die Anlage des Gehweges.

Zu 2.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet wirkt sich, aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten, auf die Einmündung nur unerheblich aus, da nur eine geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist

Zu 3.

Bauliche Maßnahmen am Max-Ernst-Weg sind nicht geplant.

Zu 4.

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Voruntersuchungen zur Entwässerung liegen vor. Die technische Detailabstimmung erfolgt mit den Fachämtern der Stadt Bornheim. In der Dürerstraße liegt derzeit ein Mischwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 300. Im Zuge einer Kanalerneuerung ist eine Vergrößerung auf DN 400 geplant. Seitens des Stadtbetriebs Bornheim ist der Ausbau für 2017 eingeplant. Derzeit wird geprüft den Ausbau mit der Erschließung des Plangebiets durchzuführen.

Zu 5.

Die aktuelle Vermessung durch einen ÖbVI hat eine Straßenbreite von mind. 9,00 m an dieser Stelle aufgenommen. Es liegt voraussichtlich eine Fremdnutzung der öffentlichen Flächen vor, die innerhalb des Ausbaus rückgebaut werden muss.

3.1 Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger zum Artenschutz

1. Aus Sicht des Schutzgutes Landschaft, Flora und Fauna kann ich die Entscheidung des Rates zur Erstellung einer Bauleitplanung nicht nachvollzogen werden. Eine Naturidylle und damit der Erholungswert für die angrenzende Bebauung werden zerstört.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem im Gebiet vorhandenen Walnussbaum ein Waldohreulenpaar nistet. Eichhörnchen, Igel und mehrere Vogelarten sind ebenfalls vorhanden.
3. Es wird angeregt, den Walnussbaum zu erhalten und auf eine Baumöglichkeit zu verzichten.

3.2 Stellungnahme der Stadt Bornheim

Zu 1.

Der gesamte Innenbereich Dürerstraße, Max-Ernst-Weg, Bannstraße und Walldorfer Weg ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Entscheidung für eine bauliche Nutzung dieser Fläche wurde somit schon auf der Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplanes getroffen und abgewogen.

Zu 2.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde das Gelände von der beauftragten Gutachterin begangen. Zusätzlich zu den beiden Ortsterminen am 11.09. Abends und am 24.09. Morgens wurde ein weiterer Termin am 23.10.15 wahrgenommen. Er diente dazu, Hinweise auf Eulen, genauer auf das vom Einwender genannte Waldohreulenpaar, zu finden. Wenn Eulen den Gehölzbestand, insbesondere die großen Bäume als Tageseinstände oder gar als Brutbaum nutzen, hinterlassen sie unweigerlich Spuren. Am auffälligsten sind Gewölle unter den Einständen, Fraßspuren, Kotspritzer und Federn.

Die neuerliche Begutachtung des Areals brachte keine neue Erkenntnis, dass die Waldohreule, bzw. ein Paar, dort einen Tageseinstand oder einen Brutplatz hat.

Die Waldohreule bevorzugt Nistplätze in Feldgehölzen oder an gut strukturierten Waldrändern, vornehmlich in alten Nadelhölzern. Als Reaktion auf den zunehmenden Flächenverbrauch weicht sie auch in den Siedlungsbereich aus, wie z.B. in Parks oder Friedhöfe mit altem Baumbestand. Da die Waldohreule die alten Nester von Rabenkrähen, Bussarden, Elstern besetzt, wurde mit dem Fernglas der Baumbestand abgesucht. Es konnte nichts beobachtet werden, was auf einen Nistplatz deutet. Unter den großen Bäumen fanden sich Kotspuren von Singvögeln und von Ringeltauben. Hand-, Steuer- und Mauserfedern der Ringeltaube lagen vermehrt unter der Walnuss. Wenn der Walnussbaum oder die nebenstehenden Nadelbäume in diesem Jahr als Brutbaum und aktuell noch als Tageseinstand der Waldohreule dienten, wären Hinweise, wie z.B. Mauserfedern vorzufinden gewesen.

Es wird festgestellt, dass keine Hinweise auf ein Vorkommen der Waldohreule beobachtet werden konnte. Es wird aber nicht ausgeschlossen, dass die Eule dort einmal vorkam.

Zu 3.

Der Standort des Walnussbaumes wurde von einem öffentlich bestellten Vermesser eingemessen. Der Baum reicht randlich in die geplante Straßenfläche. Auch unter Berücksichtigung der notwendigen Arbeitsräume, kann dieser daher nicht erhalten bleiben. Dieser Aspekt wird in der Ausgleichsflächenbilanz berücksichtigt und ausgeglichen.

4. Beschluss:

Im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und in Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen wurden folgende Änderungen der Entwurfsplanung aus der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und den Stellungnahmen somit stattgegeben:

- Das Plangebiet wird um zwei Grundstücke vergrößert.

Darüber hinausgehende Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

- 1. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH. mit Schreiben vom 10.08.2015**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

- 2. Interoute Germany GmbH mit Schreiben vom 10.08.2015**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

- 3. NetCologne GmbH mit Schreiben vom 12.08.2015**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

- 4. Amprion GmbH Betrieb mit Schreiben vom 12.08.2015**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

- 5. Pledoc GmbH mit Schreiben vom 14.08.2015**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

6. LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 21.08.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler auf der Fläche liegen dem LVR nicht vor. Da in der Fläche bisher jedoch keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler (archäologische Prospektion) durchgeführt wurde, ist seitens des LVR auch keine abschließende Bewertung möglich. Ein entsprechender Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird in den Umweltbericht bzw. in die Begründung zur Planung aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

7. Wasserverband Südliches Vorgebirge mit Schreiben vom 24.08.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

8. Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 28.08.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

9. Vodafone GmbH mit Schreiben vom 02.09.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

10. RSAG AöR, Siegburg mit Schreiben vom 25.08.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Im Bereich der Einmündung des Stichweges wird ein Abfallsammelplatz (nur am Abholtag) im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

11. Stadtbetrieb Bornheim mit Schreiben vom 02.09.2015

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Der Stadtbetrieb Bornheim weist darauf hin, dass der Mischwasserkanal in der Dürerstraße momentan aus einem DN 300 Rohr besteht und im Zuge einer Kanalerneuerung erst auf DN 400 vergrößert wird. Bisher ist die Maßnahme für 2017 eingeplant, sollte jedoch zeitlich mit der Erschließung des Baugebietes verbunden werden.

Um Berücksichtigung der beigefügten Stellungnahme zur Wasser- und Abwasserversorgung der Regionalgas Euskirchen vom 22.11.2011 wird gebeten.

Die Regionalgas Euskirchen GmbH & CoKG weist in diesem Schreiben darauf hin, dass im Zuge der Erschließung eine zentrale Erdgas- und Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Eine Bündelung der Versorgungsträger in den Nebenanlagen wird empfohlen.

Generalentwässerungsplanung / Netzgenehmigung

Das Baugebiet in Bornheim-Dersdorf zwischen dem Waldorfer Weg und der Dürerstraße ist in der aktuellen Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Der Anschlusspunkt an die öffentliche Mischwasserkanalisation wird im Zuge des Weiteren Verfahrens mit der Betriebsführerin des Abwasserwerkes abgestimmt.

Entwässerung „gewerbliches Abwasser“

Gewerbliches Abwasser fällt nicht an.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Dürerstraße geplant, wobei die zulässige GRZ auf 0,3 beschränkt wird.

Die technische Detailabstimmung erfolgt mit den Fachämtern der Stadt Bornheim.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet nicht möglich. Die von der DWA im Arbeitsblatt A 138 empfohlenen Durchlässigkeitsbeiwerte für die Beseitigung von Niederschlagswasser liegen zwischen 5×10^{-3} m/s und 1×10^{-6} m/s.

Aufgrund dessen kann eine Versickerung im oberflächennah anstehenden Lösslehm nicht durchgeführt werden.

Ein dauerhaft störungsfreier Betrieb einer Versickerungsanlage kann nicht gewährleistet werden.

Überflutungsbetrachtung

Eine Überflutungsbetrachtung des Plangebietes bei Starkregenereignissen wird durchgeführt.

Wasserver- und Abwasserentsorgung (Stadtbetrieb Bornheim)

Der Hinweis, dass der Mischwasserkanal im Zuge einer Kanalerneuerung/Kanalvergrößerung ertüchtigt werden soll wird zur Kenntnis genommen. Eine zeitliche Verbindung mit der Erschließung des Plangebietes wird angestrebt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

12. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 08.09.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Natur- und Landschaftsschutz

Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung werden bis zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Straßenverkehrsamt

Im Bereich der Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird ein Aufstellplatz für Mülltonnen (nur am Abholtag) vorgesehen.

Abfallwirtschaft

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bodenschutz

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Freiflächen in einem Umfang von rd. 1,05 ha in Anspruch genommen. Die derzeitige landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung wird der Planung weichen. Der Boden, der diese Nutzung ermöglicht und die Grundlage für die darauf befindlichen Biotoptypen darstellt, wird in Teilen versiegelt. Es kommt zu Verdichtungen sowie Veränderungen der chemischen, hydrologischen und physikalischen Eigenschaften.

Die Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW beschreibt den Boden als „sehr schutzwürdig“, die mittlere Schutzkategorie von insgesamt drei Schutzkategorien. Es handelt sich um überwiegend humose Braunerden, die in der Bodenschätzung mit einer hohen Wertzahl von 55-70 dargestellt sind und sich in der Nutzung widerspiegeln.

Die Freifläche im Innenbereich wurde durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll nunmehr verbindliches Planrecht geschaffen werden.

Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden besteht in der Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen stehen in Bornheim nur sehr eingeschränkt bzw. nicht zur Verfügung.

Den Verlust des Bodens tatsächlich auszugleichen ist praktisch nicht durchführbar, weil die bodenbildenden Prozesse sehr langsam verlaufen. Ein neuer Boden lässt sich in überschaubaren Zeiträumen nicht entwickeln.

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung / Umweltbericht wurde ein Eingriffsdefizit ermittelt. Im Rahmen der notwendigen externen Ausgleichmaßnahmen werden auch die Bodenschutzbelange, z.B. durch einen Verzicht auf Düngemittel etc. eingestellt.

Immissionsschutz

Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld werden geprüft.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus.

Erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz der Gebäude wird über die jeweils aktuelle EnEV (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden) geregelt. Da die EnEV entsprechend dem aktuellen Stand der Technik der ständigen Anpassung unterliegt, wird auf Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird den zukünftigen Bauherren überlassen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

13. Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 11.09.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH mit Schreiben vom 10.09.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Anregung, eine Festsetzung bzgl. der Leitungstrassen aufzunehmen, ist nicht erforderlich. Alle Leitungstrassen werden innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegt. Der Erschließungsplaner wird im Rahmen seiner Planung alle Leitungsträger einbinden und eine koordinierte Leitungsplanung erstellen.

Das angesprochene Merkblatt wird vom Erschließungsplaner im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

15. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 15.09.2015

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Es wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Ein vollständiger und sinnvoller Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Das verbleibende Defizit von - 25.572,5 Ökowertpunkten wird in Abstimmung mit der Stadt Bornheim über das Ausgleichsflächenkataster der Stadt ausgeglichen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.