

Bebauungsplan He 35

in der Ortschaft Hersel

Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt 8 Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden zu Themen zusammengefasst.

1.1 Die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ist zu groß und massiv und fügt sich nicht in das Ortsbild, Einfamilien- und Doppelhäuser werden angemessen

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die geplante Bebauung orientiert sich sowohl an der großen Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäuser als auch an der steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen. Die geplanten Mietwohnungen entsprechen dazu noch den Vorgaben nach §§ 1 Abs.5 und 1a Abs.2 BauGB zur nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung sowie zum sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden und fügen sich in die vor Ort herrschende Gemengelager ein.

Beschlussentwurf:

Stellungnahme wird nicht stattgegeben

1.2 Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten führt zu hohem Verkehrsaufkommen, Sorge vor Problemen bei der Parkplatzsituation, Bindung von Stellplätzen in Tiefgarage an Kauf von Wohnung

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Der Parkplatzbedarf wird genau berechnet und daran orientiert werden die Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrags sind diese dann nachzuweisen. Eine Bindung von Tiefgaragenstellplätzen an den Kauf von Wohnungen ist nicht notwendig, da auch dies auch im Sinne des Investors ist, alle hergestellten Stellplätze zu veräußern. Des Weiteren wird auch die Notwendigkeit des Stellplatznachweis bei einer Veräußerung an den neuen Eigentümer weitergereicht.

Hinsichtlich des zunehmenden Verkehrs sieht die Stadt Bornheim keine Probleme, da die Lahnstraße lediglich eine Stichstraße ohne Durchgangsverkehr ist und der dort herrschende und zukünftige Verkehr lediglich durch die Anwohner selbst verursacht wird. Der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr ist zumutbar.

Beschlussentwurf:

Stellungnahme wird nicht stattgegeben

1.3 Das geplante Mehrfamilienhaus hat einen zu geringen Abstand zu den Bestandsgebäuden, wodurch diesen Licht und Qualität genommen wird und somit der Wert der Immobilien geschmälert wird

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Weiteren ist die Ausrichtung so angelegt, dass mit keinen nennenswerten Verlust des Lichteinfalls für die Bestandsgebäude an der Vorgebirgsstraße zu rechnen ist.

Abgesehen davon, dass der Verkehrswert in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt hat, dass er keinen eigenständigen Abwägungsposten darstellt (BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1995 BVerG 4 NB 17.94 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 102), kann die Befürchtung der Wertminderung im Rahmen der aktuellen sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum nicht nachvollzogen werden.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.4 Nördlich der Lahnstraße sollten auch kleine Mehrfamilienhäuser geplant werden

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Mit der aktuellen Planung soll der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowohl für Einzel als auch Mehrfamilienhäuser gedeckt werden. Für die benannten Grundstücke liegt auch bereits ein Bauinteresse der Eigentümer vor, dem mit der Planung entsprochen werden soll.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.5 Sorge, dass die Parkplätze des vorhandenen Mehrfamilienhauses weg fallen

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die vorhandenen Parkplätze werden durch die Planung lediglich verlagert, so dass kein Defizit entstehen wird.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.6 Verkehrliche Probleme der zukünftigen Bebauung werden auf privaten Grundstück und somit zu Lasten des Eigentümers gelöst

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die jetzige Erschließung endet ohne geordnete Verkehrsführung und Wendemöglichkeit. Die damalige Bebauung des Mehrfamilienhauses beruht auf einen mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan, welcher ebenfalls schon eine Wendeanlage vorsah. Auf Grund einer im Laufe der Zeit geänderten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches wurde der Bebauungsplan aufgehoben. Die Notwendigkeit eines geordneten und nach der aktuellsten Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Straßenabschlusses mit Wendeanlage besteht weiterhin und soll mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.7 Es soll mehr Wohnraum, für Senioren geschaffen werden

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Mit der Planung des Mehrfamilienhauses kann auch der Nachfrage nach Wohnungen für Senioren entsprochen werden. Dazu sollen einige Wohnungen auch barrierefrei geplant werden.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird gefolgt

1.8 Die Kosten der Erschließung sollen durch den Investor getragen werden, auch ein neuer Straßenbelag (als Spielstraße) nach Fertigstellung der neuen Gebäude

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Kosten der Erschließung werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages noch abschließend mit dem Investor geklärt. Hinsichtlich des Straßenbelages auf der Lahnstraße wird vor Beginn der Bauarbeiten eine Bestandsaufnahme gemacht, so dass der Zustand nach den Bauarbeiten wieder hergestellt werden kann.

Die Fragestellung hinsichtlich der Ausweisung der Lahnstraße als Spielstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Bereits jetzt Probleme bei der Entwässerung der Lahnstraße, neuer Kanal durch Investor

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Der Stadt und dem Stadtbetrieb sind keine Probleme bei der Entwässerung der Lahnstraße bekannt und aus hydraulischen Gründen auch keine Vergrößerung des öffentlichen Kanals geplant. Selbst bereits bekannte Probleme können nicht auf Kosten des Investors gelöst werden. Jedoch wird der Investor natürlich in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb sicherstellen, dass die zukünftige Entwässerung der neuen Gebäude funktioniert.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.10 Einbahnstraße von Rheinstr. bis Elbestraße und Einbahnstraße in der Mertensgasse in entgegengesetzter Richtung

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Ausweisung von Einbahnstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.11 Es sollen Carsharing und Parkplätze mit Ladefunktion auf dem Grundstück mit dem geplanten Mehrfamilienhaus eingeplant werden

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Ausweisung von Carsharing und Parkplätzen mit Ladefunktion auf den Grundstücken kann nicht im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und ist allein durch den Investor zu treffen.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.12 Verschiebung des Wendehammers, so dass auch die ganz nördlich liegenden Grundstücke direkt und ohne Geh-/Fahrrecht erschlossen werden

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Verlegung des Wendehammers würde zu einer nicht gewünschten Vergrößerung der Verkehrsfläche führen. Durch ein festgesetztes Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht ist die Erschließung der Grundstücke planungsrechtlich gesichert.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2. Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen.

2.1 Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, Schreiben vom 13.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Anregungen und Hinweise hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“ und „gewerbliches Schmutzwasser“, Überflutungsbetrachtung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im weiteren Verfahren im Rahmen des städtebaulichen Vertrages oder abschließend in der Baugenehmigung mit dem Stadtbetrieb abgestimmt.

Die Forderung unter 4. Niederschlagswasserbeseitigung (NW) d. den Befestigungsgrad der privat befestigten und öffentlichen Flächen auf max. 35% kann nicht entsprochen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet ist laut BauNVO §17 eine GFZ von 0,4 (mit Überschreitung) zulässig. Eine Unterschreitung ist teilweise aGf grund der geringen Grundstücksgrößen nicht möglich.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme, hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Anregung nicht gefolgt

2.2 NABU-KG Bonn – NRW, Rheindorfer Str. 72, 53332 Bornheim , Schreiben vom 21.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Planung des He 35 ist eine typische Innenbereichsplanung unabhängig von der bereits in den letzten Jahren durchgeführten Bautätigkeiten im Umfeld. Aus diesem Grund ist die Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB angemessen und somit auch der Verzicht einer Umweltprüfung und eines vollständigen Ausgleichs rechters. Unabhängig von der rechtli-

chen Verpflichtung wurde trotzdem eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Um den Eingriff teilweise auszugleichen, werden im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB) Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen festgesetzt.

Beschlussentwurf:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.3 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 14.03.2016 und 06.04.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Zu Allgemein:

Der Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren berichtigt.

Umwelt- und Naturschutz:

Es wurde ein Hinweis unter 5. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abfallwirtschaft:

Ein Hinweis wurde unter dem Hinweis 5. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld aufgenommen.

Grundwasser- und Bodenschutz:

Es wurde ein Hinweis über das Wasserschutzgebiet und die damit verbundenen Genehmigungspflichtigen Tatbestände in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gewässerschutz:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Natur und Landschaft:

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde erstellt.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme, hinsichtlich des Wasserschutzgebietes wird den Anregungen gefolgt.

2.4. Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 21.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Planung des He 35 ist eine typische Innenbereichsplanung unabhängig von der bereits in den letzten Jahren durchgeführten Bautätigkeiten im Umfeld. Aus diesem Grund ist die Wahl des Verfahrens nach §13a BauGB angemessen und somit auch der Verzicht einer Umweltprüfung und eines vollständigen Ausgleichs rechtmäßig. Unabhängig von der rechtlichen Verpflichtung wurde trotzdem eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Um den Eingriff teilweise auszugleichen, werden im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB) Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen festgesetzt.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, In den Herrenbenden 27-29, 53879 Euskirchen, Schreiben vom 24.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Alle Straßen bzw. Gehwegen sind in einer ausreichenden Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, in denen es auch möglich sein wird, die Trassen der Telekommunikation unterzubringen.

Alle weiteren Anregungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.6 RNG Rheinische NETZGesellschaft mbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln, Schreiben vom 20.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.7 E-Regio Regionalenergie für Sie, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 15.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.8 LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Schreiben vom 02.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis hinsichtlich Befunde wurde den textlichen Festsetzungen hinzugefügt.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.9 RSAG AöR. 53719 Siegburg, Schreiben vom 14.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Müllsammelplätze verlagert.

Beschlussentwurf:

Der Anregung wird gefolgt.

2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 17.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.11 Wasserbeschaffungsverband Urfeld, Schreiben vom 24.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.12 Vodafone GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen, Schreiben vom 17.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

Keine Stellungnahme erforderlich.

2.13 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhien-Sieg-Kreis, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 15.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich in Anspruch genommen.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.14 Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben vom 20.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.15 PP Bonn, Führungsstelle/ Verkehrslenkung, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Schreiben vom 25.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:

Kenntnisnahme

2.16 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft, Postfach 501740, 50997 Köln, Schreiben vom 12.02.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2.17 PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen, Schreiben vom 24.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2.18 Netcologne Gesellschaft für Telekommunikation mbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln, Schreiben vom 18.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2.19 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Schreiben vom 26.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Ein Hinweis zu Kampfmittelfunden wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussentwurf:
Die Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

2.20 Interroute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow, Schreiben vom 23.01.2017

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme

2.21 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 19.02.2016

Stellungnahme der Stadt Bornheim:
Keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussentwurf:
Kenntnisnahme