

Bebauungsplan Wd 56 „Feldchenweg“

in der Ortschaft Waldorf

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

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen.

Innerhalb der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan sind insgesamt 16 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Ordnungsgemäße Bekanntmachung

Inhalt:

Es wird angezweifelt, dass die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung ordnungsgemäß erfolgt ist, da die Einwendenden zum Zeitpunkt der Bekanntmachung nicht mit dem Amtsblatt beliefert wurden und das Rathaus aufgrund der coronabedingten eingeschränkten Öffnungszeiten zu spät von der frühzeitigen Beteiligung erfahren haben.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ordnungsgemäß erfolgt. Die Stadt übernimmt keine Garantie für die Auslieferung der Zeitung „Schaufenster“. Das Amtsblatt der Stadt Bornheim und die notwendigen Unterlagen zum Planentwurf werden zudem im Internet veröffentlicht. Eine coronabedingte Beschränkung der Öffnungszeiten des Rathauses gab es während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2 Parkplatzsituation

Inhalt:

Es wird befürchtet, dass der Parkdruck auf den öffentlichen Raum durch die Planung gesteigert wird. Bereits jetzt sei die Parkplatzsituation in dem Gebiet extrem angespannt. Die für die umliegenden Gewerbebetriebe und die Stadtbahnhaltestelle der Linie 18 vorgesehenen Parkplätze reichten nicht aus, was dazu führe, dass die Fahrzeuge auf den öffentlichen Parkplätzen am Donnerbachweg abgestellt würden. Rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge würden zudem die Einfahrt zum Grundstück der Einwendenden versperren. Zudem wird angezweifelt, dass die im Planentwurf eingezeichneten 10 Parkplätze auf dem Grundstück des geplanten Mehrfamilienhauses tatsächlich realisiert würden, da die Grundstücksgröße dafür nicht ausreiche. Die parallel zur Grundstücksgrenze angeordneten Parkplätze würden zudem eine Verringerung der Rangierfläche im Ausfahrtsbereich der Einfahrt der Einwendenden

den erforderlich machen, sodass das Herausrangieren mit LKW von deren Grundstück erschwert würde. Auch die Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage der neugebauten Mehrfamilienhäuser am Feldchenweg würde nicht ausreichen.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Die Problematik der übermäßigen Nutzung des öffentlichen Parkraums ist nicht Sache der Bauleitplanung. Das geplante Mehrfamilienhaus an der Ecke Donnerbachweg/Feldchenweg wird die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachweisen. Bei 9 sozial geförderten Wohneinheiten müssen demnach 9 Stellplätze nachgewiesen werden. Auch die Mehrfamilienhäuser am Feldchenweg müssen in ihrer Tiefgarage die nötige Anzahl an Stellplätzen nachweisen. Allerdings wurden die Mehrfamilienhäuser am Feldchenweg bereits genehmigt und entstehen somit unabhängig vom Bebauungsplanverfahren Wd 56 „Feldchenweg“.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.3 „Kippen“ des Mischgebiets

Inhalt:

Es wird angezweifelt, dass durch den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern das im Mischgebiet notwendige Mischverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbebebauung noch eingehalten werden kann.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

In einem Mischgebiet ist eine Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen. Ein ausreichendes Mischverhältnis wird in der Rechtsprechung bei 50:50 bis 30:70 angenommen. Durch den Bau der neuen Mehrfamilienhäuser wird die Wohnnutzung im Plangebiet überwiegen, das Mischungsverhältnis liegt jedoch im zulässigen Bereich.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.4 Nutzungskonflikt mit benachbartem Gewerbebetrieb

Inhalt:

Es wird befürchtet, dass es aufgrund der lärmintensiven Nutzung eines Kfz-Sachverständigenbüros für PKW und LKW mit der geplanten Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück zu immissionsrechtlichen Konflikten kommen wird. Der Lärm, der von Kompressoren im Kfz-Betrieb verursacht wird, bestehe auch an Sonn- und Feiertagen. Zudem wird befürchtet, dass der Betrieb aufgrund der niedrigeren zulässigen db(A)-Grenzwerte mit Einschränkungen rechnen muss. Es wird gefordert, ein Schallschutzgutachten zu erstellen, um zu überprüfen, ob die geplante Änderung mit der Bestandsbebauung vereinbar ist.

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Für das in Rede stehende Grundstück liegt keine Baugenehmigung für ein Kfz-Sachverständigenbüro vor. Aus diesem Grund ist der Betrieb dieser Nutzungen nicht vom Bestandschutz gedeckt und entfaltet keine Rechte gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung. Ein entsprechender Bauantrag ist daher nachzureichen. Gegebenenfalls sind dazu Lärmgutachten vorzulegen, die eine Verträglichkeit der Nutzung des Grundstücks mit den umliegenden bestehenden Nutzungen nachweist. Das Schallgutachten, das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wurde, wurde nur auf der Grundlage genehmigter Betriebe durchgeführt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2 Stellungnahmen der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die dazu gehörenden Stellungnahmen der Stadt werden nachfolgend jeweils separat dargestellt:

2.1 GTT GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow, Schreiben vom 07.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.2 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 14.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.3 e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen, Stellungnahme vom 18.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die vorhandenen Erdgasleitungen werden bei den weitergehenden Planungen berücksichtigt.

Der Hinweis, dass evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind, wird zur Kenntnis genommen. Das technische Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird berücksichtigt. Die Bepflanzung innerhalb der Verkehrsfläche wird vom Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bornheim ausgewählt. Die Ausbauplanung des Feldchenweges ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.4 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Gartenstraße 11, 50765 Köln, Schreiben vom 23.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

2.5 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 23.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Bebauungsplan wird mit den Hinweisen versehen, dass eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich empfohlen wird, dass eventuelle Aufschüttungen nach 1945 bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen sind und dass eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird, falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollten.

Beschluss:
Kenntnisnahme.

2.6 Rheinische Netzgesellschaft mbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln, Schreiben vom 25.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis, dass zur Abstimmung der Stromversorgung frühzeitig eine Versorgungsanfrage an die angeführte Adresse gesendet werden muss, wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis, dass vor Baubeginn eine Leitungsauskunft einzuholen ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

2.7 RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 05.10.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Nach jetzigem Planungsstand wird sich der Verlauf der Abfallentsorgung im Plangebiet nicht verändern. Die genannten technischen Informationsblätter werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:
Kenntnisnahme.

2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 05.10.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Anpassungsbestätigung an die Ziele der Raumordnung wird vor der öffentlichen Auslegung bei der Bezirksregierung Köln eingeholt.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Gewässerschutz

Da durch den Bebauungsplan Wd 56 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nur ein Wohngebäude geschaffen werden sollen und aufgrund des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans bereits Baurecht für ein gewerblich genutztes Gebäude bestünde, besteht aus Sicht der Verwaltung keine Notwendigkeit, ein Versickerungsgutachten zu erstellen.

Beschluss:
Kenntnisnahme.

Abfallwirtschaft

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Bebauungsplan wird mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Anpassung an den Klimawandel/ Erneuerbare Energien

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel wird eine Begrünung von nicht überbaubaren Teilen von Tiefgaragen sowie von Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 °

festgesetzt. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird jedoch verzichtet, um die Kosten für den sozial geförderten Wohnungsbau so gering wie möglich zu halten. Auf die Festsetzung eines Einbaus von Solaranlagen wird ebenfalls verzichtet, da dem Bau-träger die Verwendung entsprechender Anlagen zur Energiegewinnung freistehen soll.

Baumpflanzungen erfolgen im Rahmen der Ausbauplanung des Feldchenwegs.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Festsetzung einer Begrünung von nicht überbaubaren Teilen von Tiefgaragen sowie von Dächern bis zu einer Dachneigung von bis zu 10 ° gefolgt.

2.9 BUND Rhein-Sieg-Kreis, Steinkreuzstraße 10/14, 53757 Sankt Augustin, Schreiben vom 07.10.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel wird eine Begrünung von nicht überbaubaren Teilen von Tiefgaragen sowie von Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 ° festgesetzt. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird verzichtet, um die Kosten für den sozial geförderten Wohnungsbau so gering wie möglich zu halten.

Auf die Festsetzung eines Einbaus von Solaranlagen wird ebenfalls verzichtet, da dem Bau-träger die Verwendung entsprechender Anlagen zur Energiegewinnung freistehen soll.

Die Anlage von Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim. Diese sieht für Mehrfamilienhäuser auch die Errichtung von Fahrradstellplätzen vor. Die Stellplatzsatzung sieht bei einer guten Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV eine Abminderung der nachzuweisenden Stellplätze von 10 % vor. Als gut vom ÖPNV erschlossen gelten Grundstücke, die im Umkreis von 300m von Haltestellen des schienengebundenen Verkehrs liegen. Dies ist im Plangebiet der Fall. Der Nachweis der Stellplätze erfolgt bei der Baugenehmigung.

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht Teil der Festsetzungen in einem Bebauungsplan, sondern ist Sache des Stadtbetriebs Bornheim. Das zu bebauende Grundstück wird nicht zur Regenwasserversickerung benötigt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass eine Dachbegrünung festgesetzt wird. Den Anregungen, Fassadenbegrünung und Solaranlagen festzusetzen sowie auf Stellplätze zu verzichten nicht gefolgt.

2.10 Landschafts-Schutzverein Vorgebirge e.V., Zentwinkelsweg 7, 53332 Bornheim, Schreiben vom 07.10.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Auf den Bau einer Tiefgarage wird zum Zwecke einer kostengünstigen Bebauung für den geförderten Wohnungsbau verzichtet. Die Privatparkplätze für das geplante Mehrfamilienhaus befinden sich auf dem Grundstück und sind durch eine Einfahrt vom Donnerbachweg aus erreichbar. Die Stellplätze zwischen Feldchenweg und zu bebauendem Grundstück gehören zum Rewe-Markt und müssen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit entlang des Feldchenwegs realisiert werden.

Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung und eines Einbaus von Solaranlagen wird ebenfalls verzichtet, da dem Bau-träger die Ergreifung dieser Maßnahmen freigestellt sein soll.

Zu den Umweltbelangen gehören neben der Artenschutzprüfung auch die umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Aus diesem Grund ist keine Anpassung der Allgemeinen Ziele und Zwecke notwendig. Es wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf klargestellt, dass die Artenschutzprüfung bereits durchgeführt wurde. Der Begriff „Niederschlagsgewässer“ wird durch „Niederschlagswasser“ ersetzt.

Das Kanalnetz ist für eine Ableitung des Abwassers ausreichend dimensioniert.

Beschluss:

Der Anregung der begrifflichen Anpassung „Niederschlagswasser“ wird gefolgt.

Der übrigen Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel, Schreiben vom 23.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.12 Vodafone GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen, Schreiben vom 30.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.13 Vodafone GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Schreiben vom 30.09.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme.

Beschluss:

Kenntnisnahme.

2.14 Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim, Schreiben vom 12.10.2020

Wasserversorgung

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Dass die Wasserversorgung über den Feldchenweg gesichert ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausbau des Feldchenwegs ist nicht Sache dieses Bauleitplanverfahren, sondern wird im nachfolgenden Verfahren durchgeführt.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Generalentwässerungsplanung/Netzgenehmigung

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

Entwässerung „häusliches Schmutzwasser“

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme

Entwässerung „gewerbliches Abwasser“

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis, dass im Falle des Anfallens von gewerblichem Abwasser ein Antrag auf Indirekteinleitung bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises über das Abwasserwerk des Stadtbetrieb Bornheim einzureichen und nach Vorbehandlung über den Mischwasserkanal abzuleiten ist, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

Niederschlagswasserbeseitigung

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der vom Stadtbetrieb geforderte maximale Befestigungsgrad von 0,35 entspricht nicht dem Befestigungsgrad eines Mischgebiets und ist nicht mit dem Plankonzept zu vereinbaren. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 147 liegt, der ein Gewerbegebiet festsetzt, wäre nach aktuellem Stand ebenfalls eine Versiegelung von bis zu 0,8 zulässig.

Da der Bebauungsplan Wd 56 lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Grundstücks herstellen soll und ansonsten durch Bestandsbebauung und eine Freifläche für die bereits eine Baugenehmigung besteht, geprägt ist, wird die Erstellung eines Bodengutachtens nicht für notwendig erachtet.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Überflutungsbetrachtung

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Überflutungsbetrachtung wird nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan wird mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Festsetzungen zum Überflutungsschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Anregung, eine Überflutungsbetrachtung durchzuführen, wird nicht gefolgt.

Der Anregung, Maßnahmen für den Überflutungsschutz zu berücksichtigen, wird gefolgt.

Hinweise zur Aufstellung des B-Plangebietes

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Begriff „Niederschlagsgewässer“ wird durch „Niederschlagswasser“ ersetzt.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Mehrfamilienhaus handelt, wird die erlaubte GRZ von 0,8 durch die Anlage von Gartenflächen nicht gänzlich ausgeschöpft. Von einer geringeren

Festsetzung der GRZ wird jedoch abgesehen, da es sich um ein Mischgebiet handelt. Dieses zeichnet sich durch eine höhere bauliche Dichte als ein Wohngebiet aus und entspricht dem Charakter des Gebiets. Zudem wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung das flächensparende Bauen gefördert. Da aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147 ebenfalls eine GRZ von 0,8 zulässig ist, ergibt sich durch das neue Planungsrecht keine höhere zulässige Grundflächenzahl.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Schreiben vom 12.10.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Der Hinweis „Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LV-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“ wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.16 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr - Führungsstelle / Verkehrsplanung -, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Schreiben vom 13.10.2020

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kenntnisnahme

Beschluss:

Kenntnisnahme