

Bebauungsplan Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein –

Würdigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 03.12.2009

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgetragen worden:

- 1.1 Stellungnahme:** Im Hinblick auf die Einziehung der Erschließungsbeiträge, die nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1134 erhoben werden sollen, besteht Informationsbedarf nach der Höhe und dem Zeitpunkt der Fälligkeit der Beträge.

Berücksichtigung: Die Höhe der noch ausstehenden Erschließungsbeiträge wird voraussichtlich zwischen 3.000,- und 8.000,- Euro pro Grundstück liegen. Da die Erhebung der Erschließungsbeiträge zeitlich an die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1134 gebunden ist, ist erst ab dem Jahr 2011 mit einer Bescheiderteilung zu rechnen.

- 1.2 Stellungnahme:** Es besteht Interesse an der Nutzung des Jugendheimes, die zur Zeit von der evangelischen Kirchengemeinde im Gebäude Höhenstraße 28 angeboten wird und einer zeitlichen Weiterführung des Angebotes.

Berücksichtigung: Der Pfarrer und der Presbyter der evangelischen Kirchengemeinde legen die Planungsabsichten der ev. Kirchengemeinde Dönberg dar: Das Haus Höhenstraße 28 stehe z.Zt. den Pfadfindern und der offenen Jugendpflege zur Verfügung. Es sei beabsichtigt, die Jugendpflege zukünftig nicht mehr an dieser Stelle anzubieten, da das Haus stark sanierungsbedürftig sei und hier Änderungen im Sinne einer wohnbaulichen Nutzung beabsichtigt wären.

Von Seiten der Kirchengemeinde wird erklärt, dass die Absicht bestehe, das Angebot der Jugendpflege weiterhin wahrzunehmen. Diese Aufgabe soll im ev. Gemeindehaus (Höhenstraße 25) oder in seinem baulichen Umfeld wahrgenommen werden. Da das vorhandene Gebäude Höhenstraße 28 ortsbildprägenden Charakter hat, soll bei der Nutzungsänderung zunächst sorgfältig geprüft werden, ob das vorhandene Gebäude erhalten werden kann.

2. Behördenbeteiligung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1134 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB folgende Stellungnahmen eingegangen:

- 2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 27.04.2009**

Die Auswertung des Bereiches war möglich.

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt

werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Stellungnahme: LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 27.07.2009 und 16.10.2009

Das LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland teilt mit, dass keines der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1134 befindlichen Gebäude als Baudenkmal zu bewerten sei. Einzelne Gebäude, wie z.B die Gebäude Höhenstraße 16 bis 22 und 28 würden zwar noch historische Bausubstanz darstellen, hätten aber bereits so gravierende bauliche Veränderungen erfahren, dass keine Voraussetzungen zur Begründung des Denkmalwertes mehr vorlägen.

Auch nach einer Ortsbegehung und Auswertung des historischen Kartenmaterials spricht das Amt für Denkmalpflege der Ortslage Dönberg nicht mehr die Eigenschaft eines Denkmalbereiches zu. Das Miteinander der überlieferten Substanz sei durch Neubauten stark beeinträchtigt, auch sei der örtliche Grundriss und das Zusammenwirken von historischer Substanz, Freiflächen, Baumbestand so verändert, dass eine historische Gesamtaussage als Denkmalbereich gemäß Denkmalschutzgesetz nicht mehr begründet werden könne.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die ortsbildprägende Bausubstanz genießt somit nicht den Schutz von Baudenkmalern.

Im Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan Nr. 605, der die straßenseitigen Bauteile der Häuser Höhenstraße 16 bis 22 planrechtlich nicht gesichert hatte, nimmt der neue Bebauungsplan Nr. 1134 Rücksicht auf die vorhandenen Baukörper, indem hier die Baugrenze an die Gebäudevorderseiten verlegt wurde.

2.3 Stellungnahme: WSW Energie und Wasser AG, Schreiben vom 08.09.2009 und 22.12.2009

Die WSW Energie und Wasser AG teilt mit, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 im Mischverfahren mit Hilfe von Mischwasserkanälen entwässert wird.

Das neue Baurecht auf dem Gartenteil des Grundstückes Höhenstraße 26 kann an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, der vom Haus Höhenstraße 24b bis zum Wendehammer Auf dem Stein verlegt ist. Das andere neu geplante Bauvorhaben im Hintergelände des Grundstückes Höhenstraße 30 kann an den Mischwasserkanal in der Höhenstraße oder in der Straße Am Dönberg angeschlossen werden.

Das Mischwasserkanalnetz Dönberg sei aber bereits sehr stark belastet. Aufgrund des kleinteiligen Maßstabes der Neubebauung hat die WSW Energie und Wasser AG aber auf die Durchführung eines Versickerungsgutachtens verzichtet.

Berücksichtigung: Für die neuen Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 1134 bestehen Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalnetz.

Im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und des Versorgungsträgers im Bereich des Kanales, der von Haus Höhenstraße 24b zum Wendehammer Auf dem Stein führt und vom neuen Baurecht im hinterliegenden Bereich auf dem Grundstück Höhenstraße 30 zum Stichweg Am Dönberg 2 bis 10 festgesetzt.

Um die Zahl der neuen Wohneinheiten zu begrenzen, wurde für die neuen Baufelder in den reinen Wohngebieten WR₂ und WR₃ festgesetzt, dass höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sein sollen. Dies trägt zu einer deutlichen Begrenzung der zusätzlichen Belastung des öffentlichen Kanalnetzes bei.