

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0188/V

Eitorf, den 25.05.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 08.06.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 35, "Josefshöhe"
Hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung

Begründung:

1. Wahnbachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 22.03.2021

„bei Ihrem Vorhaben, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Josefshöhe“, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sind keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverband Siegburg betroffen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

2. WECO Feuerwerk GmbH, Stellungnahme vom 22.03.2021

„Nach Prüfung der Angaben auf ihrer Internetseite nehmen wir wie folgt Stellung:

Die aufgezeigten Anpassungen / Änderungen am Bebauungsplan Nr. 35 „Josefshöhe“ sind für die Fa. WECO ohne Einfluss auf bestehende oder aktuell geplante Nutzungskonzepte.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

3. Gemeindewerke Eitorf, Stellungnahme vom 24.03.2021

„zu der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes nehmen die Gemeindewerke Eitorf nachfolgend Stellung zu den Punkten „Trinkwasserversorgung“ sowie „Abwasserbeseitigung“. Grundlage der Stellungnahme sind die in Ihrem vorgenannten Schreiben benannten Unterlagen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Trinkwasserleitung im Bereich der K27 sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des überplanten Gebietes ist als Trennsystem, aufgeteilt nach Schmutz- und Regenwasser, vorgesehen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** der geplanten Bebauung ist, wie auch in den zur Verfügung gestellten Unterlagen beschrieben, über eine Mischwasserkanalisation in der Schoellerstraße sichergestellt.

Aussagen zu **Niederschlagsentwässerung** sind aktuell unzureichend bzw. fehlerhaft / widersprüchlich. Hier bedarf es einer Klarstellung sowie Ergänzung der Unterlagen.

Aus der Begründung zum B-Plan Nr. 35 lässt sich entnehmen, dass das geplante Baugebiet über einen Regenwasserkanal in südliche Richtung hin zum Pfaffensiefen entwässern soll. Zur Sicherstellung einer gewässerverträglichen Einleitung ist eine Drosselung der Niederschlagswassermenge mit Rückhaltung erforderlich. Zur Rückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken erwähnt, welches auf Flächen errichtet werden soll, die angekauft oder mittels Dienstbarkeit gesichert werden sollen. Der Standort des Beckens ist im Übrigen nicht näher benannt. Auch der vorliegenden Planzeichnung lässt sich kein Standort für ein solches Becken entnehmen. Diese schweigt sich im Übrigen gänzlich zu abwassertechnischen Anlagen aus.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird ein betoniertes Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Plangebietes erwähnt, in welches Regenwasser eingeleitet werden soll. Weitergehende Betrachtungen und Bewertungen eines anderen Standortes, wie in der Begründung zu B-Plan ausgeführt, sind dem Fachbeitrag nicht zu entnehmen. Da der Fachbeitrag älteren Datums als die Begründung zum B-Plan ist, wird davon ausgegangen, dass die Ausführungen des Beitrags bzgl. Regenrückhaltung überholt sind.

Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:

- Der Standort eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist den Unterlagen nicht zu entnehmen und scheint aktuell in der Planzeichnung nicht berücksichtigt.

- Etwaig erforderliche Leitungsrechte im Plangebiet sind den Unterlagen nicht zu entnehmen und scheinen daher ebenfalls nicht berücksichtigt.
- Bei Realisation eines RRB außerhalb des dargestellten Plangebietes, so wie in der Begründung ausgeführt, fehlt aktuell eine landschaftspflegerische Bewertung. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass diese Bewertung ebenso eine notwendige, mindestens 3 m breite und befestigte Zufahrt zu einem RRB berücksichtigen muss. Diese Zufahrtmöglichkeit muss direkt über öffentliche Verkehrsflächen ermöglicht werden. Ein Zugang lediglich über die Festsetzung von Wegerechten auf privaten Grundstücksflächen reicht für die regelmäßige Unterhaltung eines RRB nicht aus.

Es ist festzustellen, dass auf Grundlage der aktuellen Unterlagen eine abschließende Bewertung einer angemessenen und korrekten Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich ist.

Die Niederschlagsentwässerung ist daher derzeit nicht sichergestellt.

Wir bitten um entsprechende Anpassungen und Ergänzungen der Unterlagen sowie Untersuchungen. Der Hinweis auf eine parallel laufende entwässerungstechnische Detailplanung ist nicht ausreichend.

Anbei übersenden wir Ihnen Planunterlagen zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Themenbereiche „Starkregenvorsorge“ und „Überflutungsschutz“ in den vorliegenden Unterlagen nicht berücksichtigt wurden. Gerade mit Blick auf das geplante RRB oberhalb der Bebauung der Straße „Pfaffensiefen“ sowie der aus dem Bereich Blumenhof bekannten Oberflächenabflussthematik sollte unbedingt entsprechend Vorsorge getroffen werden.“

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet sichergestellt sind. Hinsichtlich der erforderlichen Einrichtungen für die Niederschlagswasserentsorgung fand zwischenzeitlich eine Abstimmung der Gemeindewerke, dem Erschließungsträger und dem beauftragten Tiefbauingenieur statt. Danach wurden die technischen Anforderungen an eine Niederschlagswasserrückhaltung des Plangebietes sowie die Anbindung an den Vorfluter festgelegt. Die von den Gemeindewerken in der Stellungnahme vorgetragene Anforderungen sind dabei berücksichtigt worden. Vorgesehen ist ein Regenrückhaltebecken im Volumen eines 10jährigen Regenereignisses mit Anbindung an den „Pfaffensiefen“ als Vorfluter. Die erforderlichen Flächen für den Verbindungssammler aus dem eigentlichen Baugebiet heraus, für das Regenrückhaltebecken und den Überlaufsammler bis zum Einmündungsbauwerk in den „Pfaffensiefen“ werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert. Die Einrichtungen sind auf einer Privatparzelle und dem Grundstück des Schützenvereins geplant. Mit der Privateigentümerin besteht Einigkeit über die erforderliche Flächeninanspruchnahme ebenso vom Grundsatz mit dem Schützenverein. Zwischen dem Schützenverein und dem Erschließungsträger werden derzeit konkrete Vertragsverhandlungen, sowohl hinsichtlich der Bereitstellung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wie auch der erforderlichen Schießstandseinhausung zur Verträglichkeit der Schallimmissionen für das geplanten Neubaugebiet und die umliegende Wohnbebauung, geführt. Es wird davon ausgegangen, dass parallel zu der noch erforderlichen öffentlichen Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung §4 Abs. 2 BauGB die Verhandlungen zum Abschluss gebracht werden.

Die erweiterten Plangebietsflächen sind in der vorliegenden landschaftsplanerischen Aufnahme und Bewertung bereits vollständig erfasst. Dass unabhängig hiervon für die wasserrechtliche Genehmigung der Anlagen ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden muss, ist bekannt und mit der Objektplanung der Anlagen vorgesehen. Die Themenbereiche „Starkregenvorsorge“ und „Überflutungsschutz“ werden bei der Planung der Niederschlagsanlagen insbesondere

mitberücksichtigt. Das Regenrückhaltebecken wird auf ein 10-Jähriges (statt 5-Jähriges) Regenereignis ausgelegt. Das bei einem Starkregen aus dem Plangebiet diffus über die Wiesenhänge ablaufende Überflutungswasser wird ebenfalls zu dem RRB geleitet und dort aufgefangen. Bei einem langanhaltenden Dauerregen (im statistischen Mittel über 10 Jahre hinaus), möglichen Überflutungsereignis für das Regenrückhaltebecken wird eine Notentlastung über den Verbindungssammler zum Pfaffensiefen vorgesehen. Der Verbindungssammler wird mit DN 500 mit deutlicher Reserve gegenüber dem Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens dimensioniert. Mit der Maßnahme wird auch die bestehende Verrohrung unter der Straße „Pfaffensiefen“ erneuert und auf DN 500 erweitert.

Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -bewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Josefshöhe“ später deutlich weniger Niederschlagswasser bei der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Pfaffensiefen“ und den anschließenden Unterliegern ankommen wird als heute, und zwar sowohl im 10-jährigen Regelfall als auch bei kurzfristigem Starkregen (Sommergewitter) oder langfristigem „Jahrhundertregen“ (Überflutungsfall).

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß Abwägung stattgegeben. Die Planunterlagen wurden ergänzt.

4. Bundeswehr für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 26.03.2021

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

5. RSAG AöR, Stellungnahme vom 26.03.2021

„danke für Ihre Mitteilung vom 15. März 2021.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Aus den von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die innere Erschließung im Plangebiet über eine Ringstraße erfolgt. Die Breite der künftigen Wohnanliegerstraße ist mit 7,50 m vorgesehen. Somit ist die Abfallentsorgung gewährleistet.

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Abfallentsorgung auch mit Dreiaxser Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet ist.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die

identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.
Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGI 5104) nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.
Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und **RASt 06**.
Sollten die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Abfallsammelfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden. Damit würde die Abfallentsorgung an den öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden.
Zu weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Die Hinweise der RSAG zur Abfallbeseitigung sind in der Planung berücksichtigt. Die vorgesehene Fahrbahnbreite beträgt 7,50 m.
Der Ausschuss stellt fest, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Die weiteren Hinweise zur Müllbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

6. Regionale Mobilitätsentwicklung Nahverkehr Rheinland GmbH, Stellungnahme vom 30.03.2021

„der NVR nimmt wie folgt Stellung:

Die Belange des SPNV sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Schaffung eines ganzheitlichen Mobilitätsangebots empfiehlt der NVR, zu prüfen, ob und in wie weit Sharing-Angebote (z.B. E-Bikes, Lastenräder) im Baugebiet mit berücksichtigt werden können. Der Bahnhof Eitorf befindet sich grundsätzlich in einer Entfernung, die gut mit dem ÖPNV und alternativ mit dem Fahrrad zurückgelegt werden kann.

Des Weiteren ist es ratsam, die entsprechende Infrastruktur (u.a. Ladesäulen für E-Autos, E-Bikes, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, etc.) bei der Schaffung von Parkraum mit einzuplanen.“

Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung im öffentlichen Verkehrsraum auch Abstellflächen für Fahrräder und E-Bikes sowie für Ladesäulen für E-Autos vorzusehen, wird aufgegriffen und soll bei der Umsetzung der Planung entsprechend Berücksichtigung finden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß Abwägung entsprochen.

7. Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Stellungnahme vom 06.04.2021

„Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen! Da im Rahmen des Bebauungsplanes keine Waldflächen i.S.d. Forstgesetz in Anspruch genommen werden, erhebe ich keine forstfachlichen oder forstrechtlichen Bedenken.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 08.04.2021

„Ihr Schreiben vom 17.03.2021, AZ.: 32-32-02

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt Baugründeingriffe.

Weiter Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis auf die Kampfmittelthematik in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird die Begründung ergänzt. Der Empfehlung der Überprüfung auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich vor Beginn der Tiefbauarbeiten wird gefolgt. Der Erschließungsträger ist hierauf explizit hinzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt im ausgewiesenen Bereich eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen. Die Begründung wird ergänzt, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Geologischer Dienst NRW, Stellungnahme vom 13.04.2021

„zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Gemeinde Eitorf, Gemarkung Eitorf: 0 / R

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einordnung des Plangebiets in die Erdbebenzone 0/R soll in die Begründung mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einordnung des Plangebiets in die Erdbebenzone 0/R wird in die Begründung mit aufgenommen.

10. Landschaftsverband Rheinland, Stellungnahme vom 21.04.2021

„hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 23.04.2021

„gegen den Bebauungsplan Nr. 35 „Josefshöhe“ der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken auch wenn wieder wertvolle landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.

Wir gehen davon aus, dass durch die Planung keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine weitere Stellungnahme vor.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

12. Bezirksregierung Arnsberg, Stellungnahme vom 26.04.2021

„die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über erloschenen Bergwerksfeldern. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

13. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 30.04.2021

„zu dem o.g. Vorhaben nimmt der Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis wie folgt Stellung:

Bebauung

Da sich im Plangebiet des o.g. Vorhabens keine Gewässer oder Anlagen des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis befinden bestehen gegen die Bebauung des o.g. Vorhabens verbandsseitig keine Bedenken.

Einleitung des Niederschlagswassers in den Pfaffensiefen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll mit einem vorgeschalteten Regenrückhaltebecken in den Pfaffensiefen eingeleitet werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und somit die Reduzierung der Einleitungsmenge vor Einleitung in den Pfaffensiefen wird vom Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis grundsätzlich begrüßt. Im Hinblick auf die Planung des Regenrückhaltebeckens und die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Pfaffensiefen, bitte ich um die Beteiligung des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis im entsprechenden Verfahren, um abschließend Stellung nehmen zu können.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

14. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 05.05.2021

„ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o.g. TÖB-Beteiligung und bitte die verspätete Stellungnahme zu entschuldigen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die

Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird einen entsprechenden Hinweis auf das Verhalten bei archäologischen Funden erhalten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt einen Hinweis auf das Verhalten bei archäologischen Funden in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf die Meldepflicht nach §§15, 16 DSchG NRW wird in der Begründung hingewiesen.

15. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Stellungnahme vom 11.05.2021

„gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.“

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass Gasversorgungsleitungen nicht überbaut und überpflanzt werden dürfen, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

16. Rhein-Sieg-Kreis, Stellungnahme vom 18.05.2021

„zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Verkehrssteuerung/Verkehrslenkung

Zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplans wird Folgendes angemerkt:

1. Straßenquerschnitt, Straßenraumbreiten und Straßenraumlänge

Aus dem Entwurf und der Begründung zum Bebauungsplan geht derzeit noch nicht eindeutig hervor, welche verkehrsrechtliche Regelung für die öffentliche Verkehrsfläche später angedacht bzw. wie der Endausbau im Querschnitt gedacht ist. Es wird lediglich erläutert: „...Die Breite der künftigen Wohnanliegerstraßen ist mit 7,50 m vorgesehen. Dieser Straßenquerschnitt ermöglicht neben dem anzunehmenden Regel-Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw auch die Unterbringung der sonstigen Ansprüche wie Fußgänger- und Parkverkehr.“

Ein solcher Straßenquerschnitt lässt sich sowohl als niveaugleiche Fläche als auch im Trennsystem ausbauen. Der niveaugleiche Ausbau erfolgt in der Regel mit dem Ziel, die Flächen später als verkehrsberuhigter Bereich (VBB) zu kennzeichnen. Im Trennsystem wird die Verkehrsfläche in der Regel nach dem Ausbau als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Sollte seitens der Gemeinde beabsichtigt sein, die Flächen niveaugleich als Mischfläche auszubauen, um diese später als verkehrsberuhigter Bereich zu kennzeichnen, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass

- für eine spätere Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich die entsprechende Fläche im Bebauungsplan als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „VBB“ festgesetzt werden sollte, was derzeit nicht der Fall ist
- die gewählte Länge des VBB mit über 200 m bis zur Mitte der Wohnbebauung zu lang ist. Gemäß der RAST 06 werden Wohnwege im Allgemeinen nach dem Mischungsprinzip betrieben, da der Aufenthaltsfunktion im Straßenraum eine besondere Bedeutung zukommt.

Deshalb sollten Wohnwege eine geringe Abschnittslänge von bis zu 100 m aufweisen. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Schrittgeschwindigkeit (zulässige Höchstgeschwindigkeit in einem verkehrsberuhigten Bereich) eingehalten wird und so die Aufenthaltsfunktion sichergestellt werden kann.

Sollte seitens der Gemeinde beabsichtigt sein, die Verkehrsfläche im Plangebiet als Mischfläche auszubauen und später als Tempo 30-Zone zu betreiben, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese Konstellation aus Sicht der Verkehrssicherheit keine optimale Lösung darstellt. Wenn die sogenannte weiche Separation auch gemäß RAST 06 bei geringen Verkehrsstärken zulässig ist, sollte bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger die Verkehrsfläche im Trennsystem mit zumindest einseitigem Gehweg neben der Fahrbahn ausgebaut werden. Die Verkehrsraumbreite wäre in diesem Fall ggf. anzupassen. Ein 7,50 m breiter, niveaugleich ausgebauter Verkehrsraum in Verbindung mit einer 30-Zonen-Regelung birgt die Gefahr, dass die randnahen „Gehbereiche“ zugeparkt werden. In diesem Fall müssten Kinder auf ihrem Schulweg um parkende Fahrzeuge herumlaufen, während die zulässige Höchstgeschwindigkeit des fließenden Verkehrs bei 30 km/h liegt.

Es wird daher um Klarstellung und bei Bedarf um Anpassung der Planung und der Begründung gebeten. Nur so kann bewertet werden, ob die gewählte Straßenraumbreite von 7,50 m ausreichend dimensioniert ist.

Es wird zudem empfohlen zu prüfen, ob nicht ein Teil der Flächen als Mischfläche ausgebaut und später als VBB gekennzeichnet sowie ein Teil der Fläche im Trennsystem geplant, ausgebaut und später als Tempo 30-Zone betrieben werden können. Denkbar wäre folgende Aufteilung: U-förmige Fläche (Planstraße A östlicher Abschnitt, Planstraße A nördlicher Abschnitt und Planstraße B) als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „VBB“ festzulegen und den Abschnitt der Planstraße A, der im Süden liegt und an die K 27 direkt angrenzt, im Trennsystem auszubauen und diesen später als Tempo 30-Zone auszuweisen.

2. Sichtdreiecke zu K 27

Es wird gebeten, den Sichtnachweis für den Einmündungsbereich Planstraße A/ K 27 zu erbringen und im Plan darzustellen.

3. Verkehrsgutachten aus 2015

Das beigegefügte Verkehrsgutachten „Verkehrsplanerische Begleituntersuchung“ zum Bebauungsplan „Blumenhof“ aus 2015 hat zum Gegenstand, die Auswirkungen der Verkehre eines benachbarten Bebauungsplans auf das übergeordnete Straßennetz zu untersuchen. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um den BP 33, der auf der westlichen Seite der K 27 liegt und das Wohngebiet nach hiesigem Kenntnisstand bereits realisiert ist.

Auch wenn das Verkehrsgutachten die Auswirkungen eines vergleichbaren, benachbarten Neubaugebietes auf die K 27 untersucht und einige Aussagen eine Ähnlichkeit aufweisen könnten und somit auf den BP 35 übertragbar wären, so ist es dennoch nicht in Gänze nachvollziehbar, welche konkreten Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten, das für den BP 33 erstellt wurde, für den BP 35 gewonnen werden sollen.

Vielmehr sollte die Verkehrsmenge des BP 35 prognostiziert und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die K 27 untersucht werden um darzulegen, ob die Einmündung nach der Realisierung des Neubaugebietes noch leistungsfähig ist oder ob hier weitere Anpassungen (z. B. eine Linksabbiegerspur auf der K 27 oder andere Maßnahmen) notwendig sind. Nur so kann konkret und nachvollziehbar dargelegt werden, dass ein Anschluss des BP 35 an das offensichtliche Straßennetz vorhanden ist und welche Auswirkungen zu erwarten sind.

Kreisstraßenbau

Bei einer möglichen Konkretisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes zeigt sich, dass die Planstraße A auf die **Kreisstraße K27** im Abschnitt 1 der freien Strecke bei ca. Stat. Km 6+300 münden soll. Die Planstraße A dient der Erschließung des zukünftigen Wohngebietes mit etwa 64 Wohneinheiten.

Bei der Neuanlage des Zu- und Abfahrbereiches zur K27 wird es als dringend notwendig erachtet, eine sichere und ausreichend dimensionierte Straßenplanung in diesem Anschlussbereich erstellen zu lassen. Zudem liegt auch ein besonderer Anspruch daran, den auf der westlichen Seite vorhandenen Gehweg und den auf der östlichen Seite vorhandenen kombinierten Geh- und Radweg in dieser Straßenplanung hinreichend zu berücksichtigen.

Aus den vorliegenden Planunterlagen „Planzeichnung“ ist zudem im Einmündungs-bereich der K27 und der Planstraße A ein Straßenbegleitgrün und ein Lärmschutzwall verortet dargestellt. Bei der Straßenplanung in diesem Anschlussbereich ist auf ausreichend dimensionierte Sichtfelder/-dreiecke zu achten.

Zur Beurteilung des Anschlussbereiches an die K27 ist spätestens bis zur nachfolgenden Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eine qualifizierte verkehrsplanerische Untersuchung mit Darstellung aller notwendigen, verkehrstechnischen Lösungen vorzulegen. Ziel dieser Untersuchung muss sein, dass keine Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist.

Bereits jetzt schon wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Anschlussbereich der Planstraße A an die K27 sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW bedürfen diese Zufahrten an Kreisstraßen – unmittelbar oder mittelbar angeschlossen – einer notwendigen Genehmigung durch Zustimmung der Straßenbaubehörde, in diesem Fall des Rhein-Sieg-Kreises, stellvertretend durch die Abteilung Kreisstraßenbau.

Erst nach einer Vorlage einer qualifizierten Straßenplanung in dem Anschlussbereich, kann eine entsprechende Prüfung eines noch einzureichenden Genehmigungs-antrages erfolgen.

Dieser erforderliche Genehmigungsantrag ist spätestens bis Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens beim Rhein-Sieg-Kreis einzureichen.

Eine Herrichtung der Bauflächen wird ohne vorliegende Zustimmung der Zu- und Abfahrtsituation nicht in Aussicht gestellt.

Ein weiterer zu berücksichtigender Planungsumstand zeigt sich bei der beabsichtigten Anbindung eines Fuß- und Radweges des Wohngebietes – mit parallel angeordnetem Verkehrsbegleitgrün – im Norden des Plangebietes. Hier ist eine spitzwinklige Anbindung an die dort verlaufenden K27 konzipiert. Auch hier wird das Erfordernis gesehen, ausreichende Sichtachsen/-dreiecke für die Nutzenden des Fuß- und Radweges an die Kreisstraße zu gewährleisten und diese in der nachfolgenden, planungsrechtlichen Beteiligung gemäß §4 (2) zu belegen.

Anmerkung: Zu den Beteiligungsunterlagen des vorliegenden BP-Verfahrens Nr. 35 „Josefshöhe“ zählt eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung, welche im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des BP Nr. 33 „Blumenhof“ erstellt wurde. Für die Beurteilung des vorliegenden BP-Verfahrens „Josefshöhe“ ist diese jedoch ohne Relevanz, da im Streckenabschnitt bis zum Anschluss in der Ortslage sich hier keine Zu- oder Abfahrtsbereiche zeigen. Der Zu-/Abfahrtsbereich des Wohngebietes „Blumenhof“ liegt ebenfalls an der K27, im Abschnitt 1 jedoch bei der ca. Stat. km 6+640 (Am Wollsbach).

Bauaufsicht

Aus Sicht der Bauaufsicht werden folgende Anregungen vorgetragen:

Textliche Festsetzungen:

Ziffer A 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Es wird angeregt die Bemessungsgrundlage für die Gebäudehöhe, nämlich die „Oberkante der

Straßengradienten der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ zu überdenken. Aufgrund der in Teilen des Plangebietes bewegten Topographie, könnte diese Festsetzung dazu führen, dass die maximal zulässige Geschossigkeit (2 Vollgeschosse + Dach) bei bergseitig der Straße gelegenen Gebäuden teilweise nicht umgesetzt werden kann, wohingegen die talseitig gelegenen Gebäude zumindest optisch mehr als 2 Geschosse + Dachgeschoss aufweisen könnten. Diese städtebaulichen Spannungen werden durch den teilweise großen Abstand der Baugrenze zur Bezugshöhe der Straße (bis zu 10m) verschärft. Die Wahlmöglichkeit der Bezugsstraße für Eckgrundstücke könnte zudem zu städtebaulichen Spannungen führen, da Unterschiede der zulässigen Firsthöhe bei Nachbargebäuden bis zu 3m entstehen können. Die Bezugshöhe ist in geeigneter Weise eindeutig in der Satzung festzusetzen.

Ziffer A 3.1 Bauweise

Aufgrund der eingeschränkten Gebäudelängen ist es nicht richtig, die abweichende Bauweise festzusetzen. Es handelt sich immer noch um die offene Bauweise.

Ziffer B 1 (1)

Eine Dachform ist nicht festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht empfehlenswert, für Dachgeschosse mit geneigten Dächern und Staffelgeschossen mit Flachdächern die gleiche First- und Gebäudehöhe festzusetzen.

Die maßgebliche BauO NRW 2018 ermöglicht gegenüber der alten BauO NRW auf einen Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zu verzichten. Darüber hinaus sind wesentlich voluminösere Staffelgeschosse durch die Anhebung des maximalen Grundflächenanteils zulässig. Es wird daher dringend angeregt, für Gebäude mit Flachdächern geringere Gebäudehöhen festzusetzen.

Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4080 – 4120 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1021 – 1050 kWh/m²/a.

Bisher werden in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zu Erneuerbaren Energien keine Hinweise gemacht.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einbezogen werden.

Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

Umwelt- und Naturschutz

Klimaschutz

- Es wird empfohlen zu prüfen, ob aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,4 die Festsetzung von Vegetationsflächen auf mindestens 25% der Grundstücksfläche (Textfestsetzungen Stand 23.02.21 Seite 7, A 8 (1)) obsolet ist. Damit würde ein möglicher Widerspruch zu § 8 Abs. 1 Satz 2

BauO NRW (Abweichung von allgemeinem Pflanzgebot für nicht mit Gebäuden überbaute Flächen durch Festsetzung in Bebauungsplänen) vermieden, da sich aus GRZ = 0,4 ein unversiegelter Flächenanteil von min. 40% ergibt.

- Für Vorgartenbereiche wird die Festsetzung eines Mindestanteils an mikroklimatisch vorteilhaften Vegetationsflächen zur Vermeidung sog. „Schottergärten“ angeregt. Dies ist beispielsweise aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB möglich.
- Für den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird eine Pflanzung von Einzelbäumen an geeigneten Stellen angeregt.
- Redaktioneller Hinweis: Der Verweis auf Seite 7 der textlichen Festsetzungen bei A 8 auf § 88 (6) LBauO ist nicht korrekt.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Immissionsschutz

Gegen das o.a. Vorhaben bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes weder Anregungen noch Bedenken. Das Geruchsgutachten zum BP 33 aus dem Jahr 2012 zeigt auf, dass auch in dem neuen Plangebiet keine erheblichen Geruchsauffälligkeiten zu erwarten sind. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten können auf das neue Plangebiet übertragen werden.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Eine konkrete Prüfung sowie Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der entwässerungstechnischen Detailplanung erfolgen.

Altlasten

Im Planbereich sind im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst.

Die Sichtung historischer Karten hat ergeben, dass sich im nordwestlichen Randbereich ein Geländeeinschnitt befunden hat (siehe Anlage: Lageplan Luftbild 1945).

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen aus Altlastensicht keine Bedenken entgegen. Es wird angeregt, vorsorglich folgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen:

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (vgl. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird empfohlen, folgende Textfestsetzungen/ Plandarstellungen und Hinweise in den

Bebauungsplan aufzunehmen. Auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung (ASP), Stufe 1 kann hierbei zurückgegriffen werden:

Artenschutz (allgemein)

Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen planungsrelevanter Arten kann in geringem Umfang bei der Erschließung des Baugebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Artenschutzmaßnahmen (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) sollten daher als Ergänzung in die Hinweise übernommen werden.

Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können dem LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Vogelschlag

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländer und Wintergärten.

Gestaltung des Straßenraumes

Die vorgesehene Ausbaubreite der Erschließungsstraßen gibt Raum für strukturierte Pflanzungen von schmal- oder kleinkronigen Straßenbäumen. Geeignete Baumarten finden sich in der „GALK-Straßenbaumliste“ (Gartenamtsleiterkonferenz). Grundsätzlich empfiehlt sich die Verwendung von anspruchslosen, klimaresilienten Arten. Es wird empfohlen, aus dieser Zusammenstellung eine Auswahl in die Textfestsetzungen einzustellen und im Übrigen Pflanzstandorte aus der Straßenausbauplanung als Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25a BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen.

Dachbegrünung

Die gutachterlich vorgeschlagene Maßnahme V 6 „Festsetzung von extensiver Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen“ (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) kann ohne übermäßige Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten Beiträge für das Stadtklima und der Biodiversität leisten. Die Übernahme einer entsprechenden Passage in die Textfestsetzungen wird empfohlen.

Schottergärten:

Grundsätzlich sind gemäß Landesbauordnung nicht überbaute Flächen von Grundstücken wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW). Großflächig mit Steinmaterial, oftmals mit gebrochenen Steinen aber auch Geröll, Kies oder Splitt bedeckte Gartenflächen, sogenannte „Schottergärten“, können je nach Aufbau des Unterbaues der Versickerung von Niederschlagswasser entgegenstehen und in jedem Fall das Stadtklima und die Biodiversität beeinträchtigen. Eine Gestaltung von privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen durch eine das Pflanzenwachstum hemmende Bodenbedeckung sollte durch Grünfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25a BauGB unterbunden werden. Weitere Informationen können den „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten“ (2019) des

StGB NRW entnommen werden.

Redaktionelle Hinweise

Der Verweis in den Textfestsetzungen, Teil A planungsrechtliche Festsetzungen Nummer 6 (1) auf die Pflanzliste in A9 (2) bezieht sich hier abweichend auf A8 (2).

Hinweis zu § 34 LPIG NRW

Diese Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln.“

Abwägung:

Verkehrssteuerung/Verkehrslenkung:

Zu 1. Straßenquerschnitt, Straßenraumbreiten und Straßenraumlänge

Die Anregung, die geplante Planstraße A, südlicher Teil im Trennsystem mit nachfolgender Tempo 30 Beschränkung und die übrigen Straßenflächen im Mischsystem als verkehrsberuhigte Bereiche auszubauen, wird aufgegriffen. Die Verkehrsflächendimensionierung wird davon unbenommen mit 7,50m Gesamtbreite beibehalten. Im Bereich des Trennsystems soll eine Aufteilung in 5,50m Straßenfläche und einseitig zur Bebauung hin 2,00m Bürgersteigfläche vorgesehen werden. In den verkehrsberuhigten Bereichen mit niveaugleichem Straßenniveau soll es bei der größeren Dimensionierung verbleiben, um ausreichend Raum für die Anordnung von Parkplätzen und Straßenbäumen zu erhalten. Die Verkehrsflächen, die im Mischprinzip ausgebaut werden sollen, werden im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „VBB“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung die Anordnung von Straßenbäumen und sonstigen Verkehrsleitenden Einrichtungen allgemein zulässig ist.

Zu 2. Sichtdreiecke zur K 27

Im Bebauungsplan werden die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der K27 mit aufgenommen.

Zu 3. Verkehrsgutachten aus 2015

Auf die Erstellung eines weiteren Verkehrsgutachtens wird verzichtet. Die Planung sieht bereits die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der K27 vor, so dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße ausgeschlossen ist. Die tiefbautechnische Entwurfsplanung der Linksabbiegespur soll in die Planzeichnung und Begründung mit aufgenommen werden.

Kreisstraßenbau

Eine qualifizierte Straßenplanung wird in Auftrag gegeben.

Bauaufsicht

Textziffer A 2.3 Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt geändert:

„Die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dachformen über 18° Neigung bzw. die Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachformen von und unter 18° Neigung, ist definiert als Abstandsmaß zwischen Oberkante der Straßengradiente der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis Oberkante der Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe. Sie wird gemessen vor der straßenseitigen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Gradientenhöhe in der Straße, von der der Hauszugang erfolgt in straßenseitigen Gebäudemitte für die Bemessung anzusetzen. Die Gradientenhöhe ergibt sich aus der der Begründung anliegenden Straßenentwurfsplanung. Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt bei baulichen Anlagen topografisch

- oberhalb der Erschließungsstraße: 8,00m

- unterhalb der Erschließungsstraße: 6,50m
- bei steigungsparalleler Erschließungsstraße: 6,50m.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt bei baulichen Anlagen topografisch

- oberhalb der Erschließungsstraße: 9,50m
- unterhalb der Erschließungsstraße: 8,00m
- bei steigungsparalleler Erschließungsstraße: 8,00m.

Ziffer A 3.1 Bauweise:

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Textziffer 3 wird wie folgt geändert:

„Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) gemäß Planeintrag festgesetzt.“

Erneuerbare Energien:

In die Begründung wird mit aufgenommen, dass empfohlen wird, im Baugebiet Wohngebäude mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 50% Eigenstromversorgung auszustatten. Solaranlagen, Wärmepumpen und private Blockheizkraftwerke sind im Baugebiet innerhalb und außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig. Bei der Anordnung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern dürfen die max. Firsthöhen (FH) gem. Textziffer A2.3 um bis zu 1,00 m überschritten werden.“

Umwelt und Naturschutz/ Klimaschutz

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

„ „In den Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der straßenseitigen Gebäudewand ist zur Vermeidung von „Schottergärten“ ein Mindestanteil von 80% der nicht für Einfahrten, Stellplätze und Hauszugänge befestigten Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. In den Vorgärten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.“

Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischverkehrsflächen ist die Anpflanzung von mind. 6 Straßenbäumen vorgesehen.

Der Verweis auf S. 7 der textlichen Festsetzungen auf § 88 Abs. 6 LBauO wird korrigiert.

Abfallwirtschaft

Die Hinweise der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung wird hieraus nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage des Geruchsgutachtens entstehen keine erheblichen Geruchsauffälligkeiten, jedoch besteht ein potentieller Immissionskonflikt der Wohngebietsplanung zur bestehenden Schützenplatznutzung südlich des Plangebietes. Hierzu liegt ein Schallgutachten vor, das zu dem Ergebnis kommt, dass bei unverändertem Betrieb eine Wohnbauentwicklung in dem geplanten Bereich unter Beachtung der einschlägigen Lärmbelastungsstandards nur verträglich ist, wenn eine Einhausung der bestehenden Schießsportanlage erfolgt. Hierzu hat sich der Erschließungsträger bereit erklärt. Es werden derzeit konkrete Vertragsverhandlungen zur Umsetzung dieser Maßnahme zwischen Erschließungsträger und Verein geführt. Es wird davon ausgegangen, dass ein Vertragsabschluss innerhalb der Auslegungsfrist nach § 3Abs.2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes erfolgt. Das Gelände des Schützenplatzes wird zu diesem Zweck in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Eine Ausweitung der bestehenden Schießsportnutzung ist mit dieser Ausweisung nicht beabsichtigt oder verbunden.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme der Gemeindewerke Eitorf verwiesen. Eine weitergehende Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Altlasten

Die Anregung den Hinweis zur Entsorgung eventuell anzutreffender Bodenverunreinigungen im Plangebiet in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, wird aufgegriffen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Natur-, Landschafts,- und Artenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Natur-, Landschafts- und Artenschutz keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Hinweise zu Beleuchtung, Vogelschlag und Dachbegrünung sollen in die textlichen Festsetzungen als Hinweise und Empfehlungen mit aufgenommen werden.

Der redaktionelle Hinweis zu Textziffer A6 (1) wird aufgegriffen.

Empfehlungen zu weiteren textlichen Änderungen:

Tz. A 1 (1) soll dahingehend geändert werden, dass ausnahmsweise neben „nicht störenden Handwerksbetrieben“ auch „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sein sollen.

Zu **Tz. A 4 (3)** soll der Unterpunkt 3 ersatzlos entfallen.

Tz. A 8 (1) soll dahingehend geändert werden, dass statt 25% der Grundstücksfläche, 50% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen ist. Weiter wird ergänzt: „Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist regionales Saat- und Pflanzgut zu verwenden“

Tz. A 9 soll dahingehend geändert werden, dass innerhalb der im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Flächen das vorgefundene Gelände (statt um 1,50m), um bis zu 2,00m aufgefüllt oder vertieft werden darf. Weiter soll geändert werden, dass Geländeoberfläche im Sinne dieser Festsetzung, die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 und 5 LBauO NRW ist.

Es wird **Tz A 10** hinzugefügt: MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB UND ABS. 6 BAUGB)

„Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeindewerke Eitorf festgesetzt. Die Gemeindewerke Eitorf haben auf dieser Fläche das Recht Wasser- und Abwasserleitungen des Plangebietes zu verlegen und zu betreiben. Die mit Leitungsrecht belegte Fläche umfasst jeweils eine Breite von 3,00m und ist nachfolgend durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeindewerke Eitorf zu sichern. Die Flächen dürfen nicht von Hochbauten überbaut werden. Tiefbauanlagen, wie z.B. befestigte Stellplätze u.ä. sowie gärtnerische Nutzungen sind auf diesen Flächen zulässig.

Es wird **Tz. A 11** hinzugefügt: **ANLAGE EINES REGENRÜCKHALTE-ERDBECKENS MIT RANDLICHER ENTWICKLUNG VON LOCKER VERTEILTEN GEBÜSCHGRUPPEN UND KRAUTREICHEN SÄUMEN**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines Erdbeckens mit Stützmauern bis zu 3,00m Höhe über Beckensohle und einer Doppelstabeinzäunung bis zu 1,50m über Böschungsoberkante Becken zur Sammlung und Rückhaltung des im Plangebiet auftretenden Niederschlagswasser zulässig. Zur Funktion erforderliche abwassertechnische Anlagen, wie Drosselbauwerk, Einfriedigungen bis 1,50m Höhe über Gelände u.ä. sind zulässig. Die Beckensohle ist mit einem Landschaftsrasen für Feuchtanlagen (RSM 7.1.2) einzusäen. Die Saatgutmischungen dürfen keine gebietsfremden Arten und Unterarten enthalten. Die Ansaatmenge soll zur schnelleren natürlichen Begrünung 10g/qm nicht überschreiten. Die erforderlichen Böschungflächen sind mit Böschungsneigungen von mind. 1:1,5 auszubilden. Nach Möglichkeit sollen möglichst flache Böschungen angelegt werden. Die Böschungskanten sind landschaftsgerecht auszurunden und an das angrenzende Gelände harmonisch anzubinden. Die Begrünung der temporär überschwemmten Böschungflächen soll durch eine extensive standortgerechte Grasansaatmischung mit hohem Kräuteranteil (RSM 7.1.2) erfolgen; die übrigen Böschungflächen mit einer kräuterreichen Aussaatmischung RSM 8.1.1. Bei den

verwendeten Aussaatgutmischungen ist sicherzustellen, dass es sich um Wildformen gesicherter gebietsheimischer Herkunft (aus der hiesigen Region) und deren Vermehrung handelt. Im Bereich der Außenböschung, und soweit eine Einfriedigung angelegt werden sollte, ist eine Eingrünung mit einzelnen, locker verteilten Strauchgruppen, bestehend aus Gehölzen regionaler Herkunft der anliegenden Pflanzliste gem. Ziffer 1.8.4, und begleitender Krautfluren vorzunehmen.“

Tz. B 1 (1) soll dahingehend geändert werden, dass Dachneigungen bis höchstens 40° (statt 48°) zulässig sind.

Tz. B 1 wird dahingehend ergänzt, dass **Drempel bis 1,50m** bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss oder, wenn bei einer Hangbebauung das zweite Vollgeschoss als Untergeschoss nach Geländemodulation gem. Tz. A 9 im Mittel maximal 1,80m aus dem Erdreich herausragt sowie bei Gebäuden mit bis zu 2 Geschossen, zulässig sind. Der Drempel wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Sparren an der Wandinnenseite. Bei Gebäuden mit 3 Geschossen sind Drempel im 3. Geschoss nicht zulässig.

Tz B 2 wird dahingehend ergänzt, dass der 5m - Stauraum vor Garagen als weiterer Stellplatznachweis in diesem Sinne angerechnet werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Abwägung berücksichtigt.

Anlage(n)

siehe **TOP 11.3**

Anlage 1: Planurkunde
Anlage 2: Textfestsetzungen
Anlage 3: Begründung (umfangbedingt nur im RIS bereitgestellt)