

Gemeinde Wachtberg
Bebauungsplan 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in
Berkum

Auswertung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

TöB 1: Landwirtschaftskammer

Schreiben vom 23.09.2020

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nummer 02-17 der Gemeinde Wachtberg bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 2: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

Schreiben vom 09.09.2020

Stellungnahme:

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich des Ist-Bestandes von Bodendenkmälern ist nicht möglich, da das Gebiet bereits bebaut ist. In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen, es wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

TöB 3: Amprion GmbH

Schreiben vom 06.08.2020

Stellungnahme:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 4: Bezirksregierung Arnsberg: Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Schreiben vom 31.08.2020

Stellungnahme:

Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o.g. Plangebiet liegt über bereits erloschenen Bergwerksfeldern. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Planungsbereich bisher kein Bergbau stattgefunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 5: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Schreiben vom 31.08.2020

Stellungnahme:

Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 6: Einzelhandelsverband Bonn – Rhein-Sieg – Euskirchen e.V.

Schreiben vom 28.08.2020

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 7: e-regio GmbH & Co. KG

Schreiben vom 18.09.2020

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden.

Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstände zu vorhandenen und geplanten Leitungstrassen werden in der Bauleitplanung berücksichtigt, spätestens in einer noch umzusetzenden Ausführungsplanung beachtet und eingehalten.

Das Bebauungsverfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hier sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es werden daher keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Träger wird im weiteren Verfahren beteiligt und kann die Lage aller Planungen prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 8: Straßen.NRW

Schreiben vom 01.08.2020

Stellungnahme:

Die Bauleitplanung grenzt an den innerörtlichen Streckenabschnitt der L 123. Diese Landesstraße weist eine Verkehrsstärke von werktäglich 9.939 Fahrzeugen auf. Die Stellplatzsituation ist ungeordnet und für Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer gleichermaßen gefährlich. Gegenseitige Sichtbehinderungen sind nahezu unvermeidbar.

Die L 123 gehört zum Gefahrgutnetz gem. Gefahrgutverordnung und ist demnach möglichst hindernisfrei und sicher zu gestalten.

Die Baugrenze entlang der L 123 ist identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für eine erforderliche Gestaltung von regelgerechten Rad- und Gehwegen oder evtl. Querungshilfen usw. die auch die Belange von mobilitätsbeeinträchtigten Menschen berücksichtigen bleibt somit wenig Raum. Ich bitte um eine Zurücksetzung der Baugrenze bis zur vorhandenen Bebauung.

*Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf **aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen** der L 123 auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Wachtberg.*

Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser) der L 123 hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung. Bei Änderungen im Fahrbahnbereich können für Bestandsbauten Emissionsschutz auslösende Maßnahmen erforderlich werden, die ebenfalls zu Lasten der Gemeinde Wachtberg durchzuführen sind. Diese dürfen jedoch bei klassifizierten Straßen nicht zu sicherheits- oder leistungsfähigkeitsreduzierenden Maßnahmen führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Baugrenze zur L 123 ist zwar identisch mit dem Geltungsbereich, ist aber auch identisch mit der Begrenzung der privaten Grundstücksgrenzen zu den landeseigenen Flächen der L 123. Ziel dieses Bebauungsplanes u. a. ist die Sicherung der vorhandenen innerörtlichen Bebauung sowie ggf. die behutsame Nachverdichtung überwiegend durch Ersatzbauten. Daher ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht geplant, regelgerechte Rad- und Gehwegenlagen oder evtl. Querungshilfen zu Lasten der privaten Grundstücke vorzusehen. Die ungeordnete Stellplatzsituation auf den öffentlichen Flächen der L 123 kann entweder in Form einer Neugestaltung der Straßenfläche der L 123 im innerörtlichen Bereich oder in Form von Beschilderungen oder Markierungen auf den öffentlichen Flächen erfolgen.

Maßnahmen zur Barrierefreiheit sind Aufgabe des Straßenbaulastträgers im öffentlichen Raum der L 123 im Rahmen einer Umplanung der Straße in der Ausführung- und Umsetzungsplanung im öffentlichen Bereich. zuzuordnen ist.

Ein Gutachten zu Lärmimmissionen wurde erstellt. Die Ergebnisse / Auflagen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Es wurde kein Gutachten erstellt zu Staub-, Abgasen- oder Feinstaubbelastung (luftfremde Stoffe). In Bezug auf diese luftfremden Stoffe wurden durch den Gesetzgeber eine Vielzahl von Grenzwerten in verschiedenen Regelwerken festgelegt (z.B. TA Luft, 2002).

Die Überprüfung und Einhaltung der Grenzwerte unterliegt der behördlichen Überwachung (Untere Immissionsschutzbehörde Rhein-Sieg-Kreis, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)). Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

TöB 9: Fraunhofer FHR

Schreiben vom 24.09.2020

Stellungnahme:

Nach Einsichtnahme der auf der Internetseite veröffentlichten Dokumente bestehen seitens Fraunhofer-FHR keine Bedenken gegen den Vorentwurf des o. a. Bebauungsplan.

Eine nochmalige Beteiligung im nachfolgenden Planungsverfahren gemäß BauGB ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 10: Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Schreiben vom 10.08.2020

Stellungnahme:

Es bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das o.a. Planungskonzept.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 11: Stadtverwaltung Meckenheim

Schreiben vom 27.08.2020

Stellungnahme:

Die Gemeinde Wachtberg beabsichtigt im Rahmen der weiteren, städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Berkum auf einer Fläche von 0,98 ha die planungsrechtliche Sicherung und Erhaltung der gemischten, sich stadtbild- und wohnverträglich in die Umgebung eingefügte Nutzung, über die Neuaufstellung des Bebauungsplans. Ein weiteres zentrales Ziel der Planung ist die Sicherung und Optimierung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Von Seiten der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da keine Betroffenheit der Belange der Stadt Meckenheim festzustellen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 12: Stadtverwaltung Remagen

Schreiben vom 03.08.2020

Stellungnahme:

Die Belange der Stadt Remagen werden durch die Inhalte und Ziele der Planung nicht berührt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 13: RSAG AöR

Schreiben vom 12.08.2020

Stellungnahme:

Von Seiten der RSAG AöR werden gegen den Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und der RASSt 06.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 14: Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 02.10.2020

Stellungnahme:*1. Umwelt- und Naturschutz**Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:*

Es wird empfohlen, die Forderung aus Punkt 8.9 der Begründung, dass bei einer geplanten Neubebauung grundsätzlich die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagsentwässerung gilt und daher der Nachweis (der Versickerungsfähigkeit der Böden) über ein geohydrologisches Gutachten zu führen ist, in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überflutungsbetrachtung noch nicht durchgeführt wurde.

2. Altlasten:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Altlastensicht keine Bedenken. Es wird jedoch angeregt, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierten Flächen

- 5308/2002-1 (ehemaliges Tiefbauunternehmen, Kfz-Werkstatt) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und*
- 5308/2002-2 (ehemalige Eigenverbrauchstankstelle auf dem Flurstück 405) nicht zu kennzeichnen.*

Ferner wird angeregt, die Begründung und die textlichen Festsetzungen wie folgt zu überarbeiten:

Fläche 5308/2002-0

Auf Seite 24 der Begründung sollte der Satz zu Oberbodenuntersuchungen nach Entsiegelungsmaßnahmen wie folgt formuliert werden: „Nach erfolgter Entsiegelung ist der Boden mittels oberflächennaher Mischprobenentnahme nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu überprüfen.“

Der nachfolgende Absatz „Es wird empfohlen, die noch auf der Fläche befindlichen Benzin- oder Ölabscheider kurzfristig reinigen zu lassen. Der unterirdische Lagertank im Nahbereich des Bohransatzpunktes Nr. 8 / Nordende Pflegehalle sollte fachgerecht stillgelegt werden.“ sollte ersatzlos gestrichen werden, da dies durch andere gesetzliche Vorgaben zu regeln ist.

Alle registrierten Flächen

Auf Seite 4 der textlichen Festsetzungen sollte der 2. Absatz zu den schädlichen Bodenveränderungen unter 3. Altlasten wie folgt geändert werden:

„Alle Maßnahmen im Bereich der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierten Flächen 5308/2002-0, 5308/2002-1 und 5308/2002-2, die mit Entsiegelungsarbeiten einhergehen, sind vorab mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.“

Begründung:

Auf der Teilfläche 5308/2002-1 wurden bei den umweltgeologischen Untersuchungen in KRB 9 und KRB 12 Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und vor allem von Benzo(a)pyren nachgewiesen, die deutlich über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen. Im Vorfeld von Nutzungsänderung werden hier Neubewertungen und ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Zudem wurde im Betriebsbrunnen eine geringe Belastung mit Kohlenwasserstoffen gemessen, die über dem Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS-Wert) der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) liegt. Eine Überschreitung der GFS-Werte zeigt eine nachteilige Veränderung des Grundwassers an. Verbunden mit den festgestellten Bodenbelastungen ist dies im Vorfeld von Entsiegelungen und / oder Nutzungsänderungen zu berücksichtigen.

Auf der Teilfläche 5308/2002-2 haben bisher keine umweltgeologischen Untersuchungen stattgefunden, d. h. es gibt keinen Nachweis, dass der Boden hier erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Aufgrund der geplanten unsensiblen Nutzung als versiegelte Verkehrsfläche werden die Ausführungen in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen als ausreichend betrachtet.

3. Straßenverkehr

Gegen die Aufteilung- und damit gegen die Breiten der öffentlichen Verkehrsfläche bestehen folgende Bedenken:

Laut der Begründung zum BP (Punkt 7.5 Verkehrsflächen und Abbildung 3 auf Seite 16) soll die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 9m im unteren Bereich am Rathaus und mit einer Gesamtbreite von 12,5m im oberen Bereich geplant werden.

Begründet wird dies damit, dass der untere Bereich im Trennsystem (Fahrbahn, Gehwege werden mittels Hochbord von der Fahrbahn getrennt, keine Parkplätze im Seitenraum) und der obere Bereich im Mischsystem („Mischverkehrsfläche niveaugleich“, optische Trennung durch Farbgebung, öffentliche Stellplätze beidseitig) ausgebaut werden sollen. Der Verzicht auf eine bauliche Trennung zwischen der Fahrbahn und dem Seitenraum (Gehwege, Parkplätze) im oberen Bereich wird mit einer geringeren Einschätzung der Gefährdungslage für Fußgänger begründet.

Der gewählte Straßenquerschnitt, der auf der Grundlage des vorgeschlagenen Ausbaus als Mischverkehrsfläche (Weiche Separation) gewählt wurde, wird aus folgenden Gründen kritisch gesehen:

1. *Der Ausbau einer Straße als s. g. Weiche Separation ist zwar grundsätzlich möglich, wird an dieser Stelle jedoch kritisch gesehen:*

Laut RASSt 06 können s. g. Wohnwege mit einer geringen Länge bis 100 m und mit dem besonderen Nutzungsanspruch „Aufenthalt“ im Mischungsprinzip ausgebaut werden. Diese Wohnwege haben eine Fahrgassenbreite von mind. 4,50 und werden in der Regel als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet. Sonstige s. g. Wohnstraßen, die sich in einer Tempo 30-Zone befinden, sollen nach RASSt 06 eine Trennung der Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege) aufweisen. Die Fahrbahn soll einen Begegnungsfall PKW/PKW ermöglichen.

Eine Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich ist laut der Begründung zum BP weder beabsichtigt noch zu einem späteren Zeitpunkt anordnungsfähig.

2. *Bei dem oberen Abschnitt des Odenhauser Weges (Abschnitt zwischen der Zufahrt zum Parkplatz und der Kreuzung Odenhauser Weg/ Limbachstraße) handelt es sich nicht um eine Sackgasse, für die eine solche Ausbauart als Mischfläche denkbar wäre, sondern um einen sehr kurzen Abschnitt des Odenhauser Weges. Der Odenhauser Weg an sich hat eine Gesamtlänge von ca. 220m und ist als eine Sammelstraße im örtlichen Straßennetz zu bezeichnen. Der Weg sammelt den Verkehr aus den angrenzenden Anliegerstraßen/ Wohnstraßen und leitet diesen an das überörtliche Straßennetz (in diesem Fall an die L 123 Rathausstraße). Somit ist mit einer nicht zu vernachlässigenden Verkehrsmenge an Kraftfahrzeugen nicht nur auf dem gesamten Straßenzug, sondern auch auf dem in Rede stehenden oberen Abschnitt des Odenhauser Weges im Geltungsbereich des BPlanes zu rechnen.*
3. *Aus dem oben genannten Grund ist ebenso mit einem gewissen Fußgängeraufkommen zu rechnen. Die Fußgänger sollten sich aus Sicherheitsgründen keine Fläche mit dem nicht zu unterschätzenden Kfz-Verkehr teilen müssen.*
4. *Der Odenhauser Weg ist im weiteren Verlauf der Straße (außerhalb des Geltungsbereiches des BP) im Trennsystem ausgebaut. Der Ausbau eines kurzen Zwischenabschnittes als Mischfläche ist für Verkehrsteilnehmer nicht nachvollziehbar, zumal unmittelbar danach der Ausbau im Bestand (außerhalb des BP) erneut im Trennsystem erfolgt. Sollte beabsichtigt sein, den Odenhauser Weg in Zukunft im Mischungsprinzip ausbauen zu wollen, so wäre es sinnvoller, den Übergang im Bereich einer Kreuzung und nicht in der Mitte eines Straßenabschnittes zu gestalten.*
5. *Für die Fußgänger, die im unteren Abschnitt des Odenhauser Weges den Gehweg auf der südöstlichen Seite nutzen, endet der Gehweg im Übergangsbereich zwischen dem unteren und oberen Abschnitt. Sie müssen dann entweder die Fahrbahn in Gehrichtung nutzen oder die Fahrbahn in Höhe der Zufahrt zum Parkplatz queren, um den gegenüberliegenden Gehweg zu nutzen. Beides wird sehr kritisch gesehen, Letzteres insbesondere aufgrund der durch die geplante Baumscheibe und parkende Fahrzeuge stark eingeschränkte Sicht auf schwächere Verkehrsteilnehmer. Auch der fließende Verkehr konzentriert sich eher auf die Ein- und Abbiegevorgänge zu bzw. vorn Parkplatz und nicht auf querende Fußgänger, was die Sicherheit der Fußgänger an dieser Stelle reduziert.*

Aus diesen Gründen sollte die gesamte Verkehrsfläche im Trennsystem (Fahrbahn, Gehwege) mit beidseitig angelegten Gehwegen ausgebaut werden. Der Querschnitt des Straßenkörpers im oberen Abschnitt sollte verbreitert und die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Gesamtbreite angepasst werden.

4. Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gern. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen 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.

Daher wird es begrüßt, dass in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-17 die Belange von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien dargestellt und ermöglicht werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4120 - 40192 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1021 - 1031 kWh/m²/a. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

Es wird angeregt die Ausführungen zum Einsatz erneuerbarer Energie aus der Begründung als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02-17 mit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1. Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist stark verdichtet und historisch bebaut. Es kann somit nur auf bisher bebauten Flächen in Folge von Abriss neu gebaut werden. Da der Bebauungsplan überwiegend der Bestandssicherung und der städtebaulichen Ordnung dient, eine künftige bauliche Entwicklung daher voraussichtlich nur auf einzelnen Grundstücken stattfinden kann und dann aufgrund der bisherigen starken Verdichtung als Ersatzbauten vorgenommen werden können, sind Baugrunduntersuchungen / geohydrologische Gutachten gem. § 44 Abs. 1 LWG (erstmalige Bebauung von Grundstücken ab 1996) entbehrlich. Hier wird in der Begründung ergänzt: Bei einer geplanten Neubebauung gilt jedoch grundsätzlich die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagsentwässerung. Daher ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden über ein geohydrologisches Gutachten zu führen.

Auch eine Überflutungsbetrachtung für das Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanes entbehrlich, da der Bebauungsplan überwiegend zur Bestandssicherung dient. Es wird jedoch unter C) Hinweise folgender Hinweis aufgenommen:

„Überflutungsnachweis:

Gemäß DIN 1986-100 muss für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800 m² ein Überflutungsnachweis geführt werden. Einzureichen sind die Berechnungen von dem jeweiligen Fachplaner im Zuge der Baugenehmigung“.

In die Begründung wird gleicher Passus unter Kap. 8.13 ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur ortsnahen Niederschlagsentwässerung sowie zur Überflutungsbetrachtung werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 2. Altlasten:

Nach einer zusätzlichen Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis nachfolgend auf die erfolgte vorliegende Stellungnahme vom 20.08.2020 (vgl. Mails vom 15.01.2021 und 19.01.2021) werden Planzeichnung, textliche Festsetzungen wie folgt geändert:

Planzeichnung: Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen 5308-2002-2 entfällt. Die nicht eingetragene Kennzeichnung der Altlastenfläche 5308-2002-1 wird als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

Textliche Festsetzungen: In den textlichen Festsetzungen wird unter C) eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aufgenommen:

„Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierte Fläche 5308/2001-1 (Flurstück 512) ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung, insbesondere bei temporären und/ oder dauerhaften Entsiegelungen, sind hier Neubewertungen der Gefährdungen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vorzunehmen. Ggf. können auch Bodenaustauschmaßnahmen oder sonstige Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Ebenfalls wird im Bebauungsplan der zweite Absatz zu Pkt. D 3: Hinweise / Altlasten geändert, sodass der Hinweis zu Altlasten wie folgt formuliert ist:

Pkt. 3: Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen.

„Alle Maßnahmen im Bereich der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierten Flächen 5308/2002-0 (Flurstück 61/62), 5308/2002-1 (Flurstück 512) und 5308/2002-2 (Flurstücke 405, tw. 403), die mit Entsiegelungsarbeiten einhergehen, sind vorab mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.“

Im Rahmen der Baureifmachung des Bodens ist anfallendes bauschutthaltiges oder verunreinigtes Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Gewerbliche Abfallwirtschaft, unter Vorlage von Deklarationsuntersuchungen der geplante Entsorgungsweg (Benennung der Entsorgungsanlage oder Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis der Einbaustelle) mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 KrWG). Dem Bauherrn wird angeraten, sich bereits vor einer Beprobung und Untersuchung des zum Aushub vorgesehenen Bodenmaterials mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

Im Falle einer geplanten Nutzungsänderung mit einhergehender Entsiegelung oder Erdarbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung sicher zu stellen.

In der Begründung wird das Kapitel 8.6.3 wie folgt geändert:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises drei Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, die als eine Fläche (Nr. 5308-2002) geführt werden.

Zu den zwei Teilflächen 5308-2002-0 (Rathausstraße 38, Flst. 60, 61), 5308-2002-1 (Limbachstraße 12, Flst. 512, *ehemals Flste. 54 / 115/55 u. 116/55 sowie 167 u. 168*) wurden Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation erstellt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse beschrieben. Einzelheiten sind den Gutachten zu entnehmen.

Teilfläche 5308-2002-0 (Rathausstraße 38, Flst. 60, 61)

Durch die Untersuchungen wurden geringfügige Belastungen des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen:

An den Tankplätzen im Umfeld der beiden ehemaligen Zapfsäulen ist das Sandbett unter der Schwarzdecke mit MKW beaufschlagt. (Probe MP 1,2,16, MKW = 536 mg/kg). Die Ursache der Belastung ist vermutlich auf Handhabungsverluste beim Betanken von Kfz zurückzuführen.

An der Position der ehemaligen Tankgruben wurden Kohlenwasserstoffe = 382 mg/kg detektiert (Probe 4/1, Teufe 0,0 – 0,9 m). Der KW-Typ „Schweröl / Bitumen“, legt nahe, dass es sich bei dieser Auffälligkeit um Reste der ehemaligen Tankanstriche handelt. In den tieferen Auffüllungshorizont setzt sich die Bodenbelastung nicht fort: In Probe 4/2, Teufe 0,9 – 2,4 m wurden keine KW oberhalb der Bestimmungsgrenze von 50 mg/kg nachgewiesen.

Die Untersuchungen der Bodenluft ergaben keine Hinweise auf bewertungsrelevante Konzentrationen von BTEX-Aromaten oder Lösungsmitteln oder Deponiegase.

Im Sinne einer orientierenden Gefährdungsabschätzung ist unter Wertung der

- geringen MKW-Belastungen von unter 1.000 mg/kg
- unauffälligen Bodenluftanalytik (BTEX und LCKW)
- der nahezu vollständigen Flächenversiegelung

bei der aktuellen Flächennutzung keine Gefahr für die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser zu besorgen.

Vor dem Hintergrund des hohen Versiegelungsgrades wurde der im Sinne der BBodSchV bewertungsrelevante Bodenhorizont 0 – 35 cm nicht beprobt. Im Falle einer Nutzungsänderung (z.B. „Wohnnutzung“) und damit verbundener Flächenentsiegelung ist sicherzustellen, dass das mit MKW beaufschlagte Sandbett im Bereich der Tankplätze fachgerecht entsorgt wird. Nach erfolgter Entsiegelung ist der Boden mittels oberflächennaher Mischprobenentnahme nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu überprüfen.

Insgesamt sind demnach - trotz einer durchaus altlastrelevanten Vornutzung - keine Anhaltspunkte für etwaige Sanierungsarbeiten gegeben.

Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Teilfläche 5308-2002-1 (Limbachstraße 12, Flst. 512, ehemals Flste. 54 / 115/55 u. 116/55 sowie Flste. 167 u. 168)

Auf der Teilfläche 5308/2002-1 wurden bei den umweltgeologischen Untersuchungen in der Kleinrammbohrung KRB 9 und KRB 12 Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und vor allem von Benzo(a)pyren nachgewiesen, die deutlich über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung werden hier Neubewertungen und ggf. Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Zudem wurde im Betriebsbrunnen eine geringe Belastung mit Kohlenwasserstoffen gemessen, die über dem Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS-Wert) der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) liegt. Eine Überschreitung der GFS-Werte zeigt eine nachteilige Veränderung des Grundwassers an. Verbunden mit den festgestellten Bodenbelastungen ist dies im Vorfeld von Entsiegelungen und / oder Nutzungsänderungen zu berücksichtigen.

Es wird für diesen umgrenzten Bereich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan in der Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Teilfläche 5308-2002-2 (Bereich Verkehrsfläche Odenhauser Weg / Teilfläche Flst. 403 / Flst. 405)

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines Tiefbauunternehmens, zu der eine Tankstelle sowie eine Kfz-Werkstatt gehörten, befand sich eine Eigenbedarfstankstelle mit einer Dieselpumpe (Flurstück 405). Diese Tankanlage wurde am 10.11.2011 stillgelegt. Der Prüfbericht des TÜV besagt, dass die Anlage gemäß den Anforderungen des Wasserrechts stillgelegt wurde und keine Anhaltspunkte für eine Boden- oder Gewässerverunreinigung festgestellt wurden.

Der gesamte Betrieb der ehemaligen Tiefbaufirma (ehemaliges Tankstellengelände, Kfz-Werkstatt und Tiefbaubetrieb) wurde als Verdachtsfläche in das Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Registriernummer 5308/2002 (vgl. oben) aufgenommen, da trotz ordnungsgemäßer Stilllegung der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bodenverunreinigungen z.B. durch Handhabungsverluste vorliegen. Die Parzelle 405 wird als Teilfläche 5308/2002-2 geführt.

Spätestens bei Entsiegelungen, Nutzungsänderungen oder Neuplanungen (Beseitigung der Bestandsgebäude / Neubebauung) sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Untersuchungen zu möglichen Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser durchzuführen (Gutachten zur Einschätzung der Altlastensituation). Hierzu wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 3 Altlasten).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Altlastenfläche 5308 / 2002-2 wird im Entwurf des Bebauungsplanes nicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es werden die Texte in der Planbegründung im Kap. 8.6.3 angepasst / ergänzt und ein Hinweis zu 3. Altlasten im Bebauungsplan ausgetauscht. Eine Kennzeichnung wird auch in die textlichen Festsetzungen unter C) aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 3. Straßenverkehr:

Zu den Unterpunkten 1-5:

In der Zwischenzeit liegt eine andere Ausbauplanung des Odenhauser Weges vor (Fischer Teamplan, Vorplanung Umgestaltung Teilbereich Odenhauser Weg, Dez. 2021).

Der Odenhauser Weg wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 9,20 m im unteren Bereich am Rathausparkplatz sowie im oberen Bereich eine max. Gesamtbreite von ca. 15,0 m einschl. der vorgesehenen Parkplätze an der nordöstlichen Seite der Straße.

In der vorgenannten technischen Vorplanung ist vorgesehen, die Fahrbahn auf 5,0 m Breite auszuliegen (Lkw / Pkw Begegnungsverkehr) und aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung in Form einer Trennung zwischen Fahrbahn und Nebenflächen (Hochborde auf beiden Seiten) bis ungefähr zur Einfahrt des Rathausparkplatzes beidseitig Gehwege zum Schutz der Fußgänger anzulegen. Die östliche Begrenzung des östlichen 2,3 m breiten Gehwegs zum Parkplatz hin bildet die Hecke des Parkplatzes, die bereits im Flurstück 312 liegt. Auf der westlichen Seite der Fahrbahn ist vorgesehen, einen 1,9 m breiten Gehweg im Südwesten und im Norden reduziert auf 1,5 m anzulegen.

Im nordöstlichen Bereich wird im Gebiet der Erschließungsplanung des Odenhauser Weges ein Teilbereich des gemeindeeigenen Flurstückes 518 in Anspruch genommen. Im westlichen Teilbereich werden Teilflächen des Flurstücks 512, 380 (südlich an der Rathausstraße) sowie das gesamte Flurstück 379 beansprucht.

Mit dieser Maßnahme wird eines der Ziele zur Aufstellung dieses Bebauungsplans, die Sicherung und Optimierung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen, hier jedoch insbesondere des Odenhauser Weges, der mit seinem bisher geringen Straßenquerschnitt nicht leistungsfähig war, planungsrechtlich gefestigt und kann im Folgenden zügig realisiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 4. Erneuerbare Energien:

Die genannten Ausführungen (Kap. 8.10 Klimaschutz und Klimaanpassung, letzter Absatz) zum Einsatz erneuerbarer Energien werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

TöB 15: Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 12.08.2020

Stellungnahme:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan Nr.02-17 bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 16: Vodafone NRW GmbH

Schreiben vom 18.09.2020

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 17: Westnetz GmbH

Schreiben vom 06.08.2020

Stellungnahme:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen anderer Versorgungsleitungen sind beteiligt worden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 18: Wahnbachtalsperrenverband Siegburg

Schreiben vom 06.08.2020

Stellungnahme:

Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg sind nicht betroffen. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverband kein Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 19: Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 15.09.2020

Stellungnahme:

Zur Versorgung der neuen Bebauung, Nr. 02-17 Rathausstr./Odenhauser Weg mit Telekommunikationsanschlüsse wird in unserem Hause eine Ausbauentcheidung durchgeführt, die wir frühzeitig einleiten möchten. Mit der Ausbauentcheidung würde festgelegt werden, ob und mit welchem Medium (Glasfaser oder Kupfer) die Telekom Deutschland GmbH eine Versorgung der neuen Bebauung durchführen möchten.

Damit wir die Versorgung Ihrer neuen Bebauung im erforderlichen Umfang optimal durchführen können und die gewünschten Anschlüsse bereitstellen können, wäre die Überlassung von Informationen über einen eventuellen Bauträger bzw. in welchen Zeitraum die neue Bebauung entsteht sehr hilfreich.

Bevor die Deutsche Telekom Technik GmbH ein Netzausbau bzw. Versorgung im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH durchführen, erfolgt eine Ausbauentcheidung in der festgelegt wird, mit welchem Medium (Glasfaser oder Kupfer) eine Versorgung der neuen Bebauung durchführen möchten. Für die Planung und Realisierung des Endstellennetzes (Hausnetz) von den Hausübergaberäumen bis in die einzelnen Wohnungen, Geschäfts- bzw. Büroräume ist die Ausbauentcheidung eine entscheidende Voraussetzung. Sollte ein Ausbau in Glasfasertechnik (FTTH) erfolgen, dann ist es unbedingt erforderlich, dass das Hausnetz ebenfalls in Glasfasertechnik realisiert wird. Bei einer Entscheidung in Kupfertechnik müsste das Hausnetz in Kupfertechnik

realisiert werden. Es wäre unbedingt die Ausbauentscheidung abzuwarten bevor das Hausnetz gebaut würde. Es sollte, soweit dieses möglich wäre, ein Leerrohrsystem errichtet werden. Dann würde die Möglichkeit bestehen unabhängig von der Ausbauentscheidung ein Glasfaser- oder Kupfernetz zu bauen oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Netzerweiterung mit einem geringeren Aufwand durchzuführen. Weitere Informationen zum Glasfaserausbau können Sie dem beige-fügten Flyer „Auf Glasfasertechnik können Sie bauen“ entnehmen. Der Flyer ist dieser E-Mail als PDF-Datei beige-fügt. Aus unseren Erfahrungen dürfte eine Glasfaserversorgung Ihrer neuen Bebauung sehr wahrscheinlich sein.

Des Weiteren wäre bei einem Glasfaserausbau zu berücksichtigen, dass für jede Adresse ein eigener Glasfaserabschluss eine sogenannte OneBox zu installieren ist. Jede OneBox wäre ebenfalls mit einem eigenen Glasfaserkabel zu versorgen. Es gibt unterschiedliche OneBoxen. Die erforderliche OneBox wird durch die Anzahl die bereitzustellenden Anschlüsse bestimmt. Zur Planung wäre es sehr hilfreich, wenn uns mitgeteilt würde, welche Adressen über welchen Hausübergaberaum zu versorgen wäre und wie viel Anschlüsse die jeweilige Adresse benötigt. Die Anzahl der Anschlüsse ergibt sich aus der Anzahl der Wohn- und Geschäftseinheiten und der Leitungen für Aufzüge, Messungen, Überwachungen und Meldungen, die einer Adresse zuzuordnen sind. Ebenfalls wäre für die Planung der Versorgung Ihrer Bebauung zu berücksichtigen, ob die Versorgung von Serverräume vorzusehen ist.

In einer weiteren beige-fügten PDF-Datei ist beispielhaft ein Heimnetz (Netzebene 5 (NE 5)) für eine optimale Breitbandnutzung in einem Mehrfamilienhaus aufgeführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die hier aufgeführten Details nicht der Ebene der Bauleitplanung zuzuordnen sind, sondern zur Ausführungs- und Umsetzungsplanung gehören, ist die Stellungnahme nicht bebauungsplan-relevant.

Die Telekom wird in den weiteren Verfahren detailliert beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

TöB 20: Polizeipräsidium Bonn: Technische- & Städtebauliche Kriminalprävention

Schreiben vom 05.10.2020

Stellungnahme:

Gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen unter Berücksichtigung der Technischen und Städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken. (Beruhend auf einer Deliktauswertung)

Wir weisen auf unser kostenloses Beratungsangebot zur Städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

!!! Wir würden es begrüßen, wenn Sie die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden!!!

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt.

Hierzu möchte ich gleichfalls anregen, einen entsprechenden textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen gesichert werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Bonn. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de sowie 0228-15-7621 oder 0228-15-7676.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt, es wird ein entsprechender Hinweis (städtebauliche- und technische Kriminalprävention) in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

TöB 21: Bezirksregierung Köln, Dez. 33

Schreiben vom 07.10.2010

Stellungnahme:

Gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Eine Beteiligung im weiteren Planungsprozess ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen

Bürger 1

Schreiben vom 21.09.2020

Stellungnahme:

Von meiner Seite besteht die Befürchtung, dass der Carport auf meinem Grundstück, der als Familienparkplatz genutzt wird, nach dem Bau der geplanten Parkplätze nicht mehr zugänglich sein wird, was für mich nicht akzeptabel ist.

Es sollen Bäume angepflanzt werden, durch deren Wurzeln mit hoher Wahrscheinlichkeit meine Gartenmauer beschädigt würde.

Des Weiteren befürchte ich eine erhöhte Lärmbelästigung durch das Abstellen von Autos auf diesen Plätzen (Motorenlärm, Lärm durch Schließen der Autotüren), was unter Umständen bis in die späte Nacht erfolgt.

Darüber hinaus könnten, was in Gesprächen bereits angedeutet wurde, Anliegerkosten auf mich und meine Familie zu kommen, sollte die Gemeinde Wachtberg das Flurstück 405 erwerben. Anliegerkosten würden aber für uns eine unzumutbare Härte bedeuten.

Aus den genannten Gründen bin ich gegen den Bau von Parkplätzen auf dem Flurstück 405 (Flur 2), wie sie auf dem Bebauungsplan 2-17 der Gemeinde Wachtberg ausgewiesen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einfahrt zum Carport auf dem Grundstück des Bürgers 1 wird durch die hier angestrebte Planung nicht beeinträchtigt, da sich diese südlich der geplanten Stellplätze und den zu pflanzenden Bäumen gem. Vorplanung Straßenbau Odenhauser Weg aus dem Jahr 2017 befinden. Die nötige Ein- und Ausparkbreite des Carports wurde in den detaillierten Planungen beachtet.

Im Übrigen sind Bäume und Stellplätze im Rahmen des Bebauungsplanes auf der Verkehrsfläche Odenhauser Weg nicht festgesetzt.

Von einer zusätzlichen erheblichen Lärmbelastung durch das Abstellen der Autos wird nicht ausgegangen, da die fraglichen Flächen bereits heute als Stellplätze genutzt werden.

Das Thema Anliegerkosten ist nicht bebauungsplan-relevant und wird erst in den weiteren Planungen verhandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Bürger 2

Schreiben vom 05.10.2020

Stellungnahme:

Für unser eingeschossiges Werkstattgebäude (Flurstück 405), mit Garage und nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie überdachten Lagerplätzen bebaut mit z. Zeit maximal 11

Behandlung der Stellungnahmen §§ 3 und 4 BauGB: Bebauungsplan 02-17 „Rathausstraße / Odenhauser Weg“ in Berkum 25.03.2022

Parkplatzmöglichkeiten entlang des Odenhauser Weges, benötigen wir die von ihnen nun überplante Fläche weiterhin in dem jetzigen vorhandenen Umfang.

Grund:

- 1. Wir sind Miteigentümer der Liegenschaft Rathausstr. 35 und benötigen zeitweilig weiteren Parkplatzraum für unsere Mietswohnungen.*
- 2. Das Werkstatt/Lagergebäude ist für uns ohne ausreichend Parkplatzraum nicht wirtschaftlich sinnvoll zu betreiben. Durch ihre geplante Reduzierung unserer Stellplatzfläche (aktuell 144 m²) werden desweiteren unsere Möglichkeiten zur weiteren baulichen Entwicklung der 322 m² Baulandes bei der Form und Lage des Grundstückes in einem für uns nicht zumutbaren Ausmaß eingeschränkt. So sind wir der Meinung, dass durch ihre Planung uns so in Zukunft ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden entsteht und uns eine weitere Bewirtschaftung des "Restgrundstückes" nicht zugemutet werden kann.*

Grundsätzlich haben wir jedoch Verständnis für das Begehren der Gemeinde ihr direktes Rathausliches Umfeld neu zu gestalten. Deswegen möchten wir der Gemeinde zwei Vorschläge unterbreiten:

- 1. Die Gemeinde tauscht mit uns die Parkflächen und stellt uns die Parkplätze auf dem Rathausparkplatz oder in direkter Nachbarschaft zum Flurstück 405 zur Verfügung.*
- 2. Die Gemeinde kauft die insgesamt 567 m² von uns zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert.*

Zur Altlastenproblematik: Sämtlicher Sondermüll (Öle, Fette etc.) sind durch uns bzw. beauftragte Fachfirmen entfernt worden.

Der 6.000 Liter fassende Tank der Betriebstankstelle ist unter der Aufsicht des TÜV Rheinland sowie Fachfirmen gereinigt und verfüllt worden. Dies ist mit der zuständigen Behörde (unteren Wasserbehörde) auch genehmigt und kommuniziert worden. Die Bescheinigungen haben wir in Kopie angeheftet.

Stellungnahme der Verwaltung:

- 1. Die Gemeinde hat in der Zwischenzeit das Flurstück 405 (567 m²) in ihr Eigentum übernommen. Das Kataster ist geändert worden. Das ehemalige Flurstück 405 ist jetzt Flurstück 518.**
- 2. Die Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche wird gemäß Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis für die Teilflächen des ehem. Flurstücks 405 aus der Entwurfsfassung herausgenommen.**

Beschlussvorschlag:

- 1. Kein Beschluss erforderlich. Der Vermessungslageplan wird auf das neue Kataster angepasst.**
- 2. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird geändert.**