

Punkt 5 der TO

Bauleitplanverfahren Nr. 09-18 "Pflegeeinrichtung Wiesenau", Pech sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplans

hier: a) Beratung der Stellungnahmen anlässlich der Offenlage
b) Beratung Planentwurf
c) Beschluss zur erneuten Offenlage
d) Beschluss zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Zunächst stellt Herr Dr. Naumann, Planer des begleitenden Stadtplanungsbüros Dr. Naumann, Architektur + Städtebau aus Bonn, den erarbeiteten Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplanentwurf vor.

BG Christian ergänzt, dass der vorliegende Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Vertretern der Bezirksregierung Köln vorab abgestimmt wurde. Eine verbindliche Stellungnahme der Bezirksregierung wird jedoch erst im Zuge der erneuten Offenlage erwartet.

Es werden Fragen zu verschiedenen Festsetzungen aufgeworfen, darunter die Möglichkeit des Entstehens eines Staffelgeschosses trotz maximaler Höhenfestsetzung, die Sicherung von PKW-Stellplätzen und die Errichtung eines zusätzlichen Bushaltepunktes.

AM Schwarzenberger merkt an, dass der überplante Bereich in den Ausführungen von NEILA als ungeeignet für eine Bebauung gesehen wird. Im Nachgang der Sitzung hat die Verwaltung dies geprüft und teilt hierzu mit:

Eine Teilfläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09-18 gelegenen Bereichs ist Bestandteil einer im Rahmen des NEILA-Projektes untersuchten Potenzialfläche. Diese Potenzialfläche umfasst Flächen westlich des Bebauungsplans sowie den westlichen Bereich des Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung Wiesenau“.

Die im NEILA-Projekt durchgeföhrte Eignungsbewertung stuft den von NEILA abgegrenzten Bereich als „Wohnen B“ ein, womit der untersuchten Fläche keine Eignung für Wohnnutzung zugesprochen wurde. Dabei ist zu beachten, dass der westliche Teil der NEILA-Fläche durch eine Kompensationsfläche des Rhein-Sieg-Kreises naturschutzfachlich geprägt ist und somit für eine bauliche Entwicklung ausscheidet. In der parallel zum Bebauungsplan Wiesenau durchgeföhrten Änderung des Flächennutzungsplans wurde diese Nutzung nachvollzogen und festgelegt. Diese Teilfläche liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teil der NEILA-Fläche ist im Bebauungsplan nur zu einem untergeordneten Teil als Baufläche und zu überwiegendem Anteil als Grünfläche festgesetzt.

Die im Rahmen von NEILA ermittelten weiteren Restriktionen wie z.B. Hangneigung sowie Schallschutz wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorhabenbezogen

untersucht und konzeptionell geregelt. Weitere zusätzliche betroffene Kriterien sind nicht ersichtlich.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anmerkungen der Ausschussmitglieder als Stellungnahme in die erneute Offenlage einzubeziehen. Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt folgende Anmerkungen bzw. Fragen der Ausschussmitglieder im Rahmen der erneuten Offenlage zu prüfen und in die Abwägung der Stellungnahmen einzubeziehen:

- Kann eine Festsetzung von 40 PKW-Stellplätzen erfolgen und somit von der gemäß Stellplatzsatzung geforderten Anzahl abgewichen werden?
- Es sollen die bereits eingebrachten Hinweise des ADFC berücksichtigt werden (dieser Punkt wird auch im Zuge der Abwägung der Stellungnahme des ADFC bewertet)
- Ist trotz der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in NHN sowie der 4-Geschossigkeit noch ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich?
- Besteht die Möglichkeit, im Verlauf des Verfahrens eine Bushaltestelle im direkten Umfeld der Seniorenanlage einzurichten?
- In welchem Umfang muss das geplante Flachdach begrünt werden, bzw. Photovoltaikanlagen errichtet werden?
- Klärung der Haftungsfrage für den Fall, dass eine erhöhte Lärmbelastung aufgrund von reflektiertem Schall durch den Baukörper im Nachgang des Verfahrens festgestellt wird.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 14 | 1 | - |

Anschließend erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

Sämtliche folgend aufgelistete Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden erhoben keine Bedenken bzw. brachten keine abwägungsbedürftigen Stellungnahmen ein, die einen Beschluss erforderten.

- Stadt Meckenheim
- Stadt Remagen
- Stadt Bonn
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Wahnbachtalsperrenverband
- Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen
- Einzelhandelsverband
- Bezirksregierung Köln – Dezernat 53
- Bezirksregierung Köln – Dezernat 51
- Bezirksregierung Köln – Dezernat 54
- Vodafone NRW GmbH
- Rhein-Sieg- Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- ADFC Wachtberg
- Gemeindewerke Wachtberg AöR
- Fraunhofer FHR
- Landesbetrieb Wald und Holz
- Polizeipräsidium Bonn, Dir. Verkehr/Führungsstelle
- Landesbetrieb Straßen NRW
- Rhein-Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle

Über die abwägungserheblichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschließen die Ausschussmitglieder wie folgt:

BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V.

Schreiben vom 12.09.2021

BUND Bund
für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland
LV NW e.V.
Schreiben
vom
12.09.2021

Es wird angeregt, gemäß der Vorgabe des Regionalplanes eine andere städtebauliche Orientierung vorzunehmen und hier den Freiraumschutz vorrangig zu verfolgen.
Der Regionalplan sieht ausweislich der Karte des Regionalplanes (s. Abb.) für das geplante Baugebiet eindeutig einen regionalen Grünzug vor. Dem entspricht die flächige Darstellung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet über die Verordnung vom 31.8.2006 der Bezirksregierung Köln. Der Rhein-Sieg-Kreis ist hier seiner Aufstellungspflicht aus dem LNatSchG für einen Landschaftsplan noch nicht nachgekommen. Er würde hier jedoch aller Voraussicht nach ein Naturschutzgebiet entlang des Combach darstellen.

Der Regionalplan sieht an der Stelle des ehemaligen Hotelstandortes lediglich einen schmalen Grünbereich vor, der den Bachlauf des Compbaches betrifft. Dieses wird auch in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

Die Rechtslage der Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 31.08.2006 über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg wurde in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt.



Ausschnitt Regionalplan

Die Bauleitplanung hat sich gemäß § 1 BauGB bzw. § 4 ROG aus den Vorgaben des behörderverbindlichen Regionalplanes zu entwickeln. Es wäre auch erforderlich, sich in der Bauleitplanung mit diesem planerischen Widerspruch auseinander zu setzen. In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt das nicht, die Darlegungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan sind hier sachlich unzutreffend. Der bestehende Regionale Grünzug wird hier nicht erkannt, die Überlagerung der Bestandsgebäude mit der grünen Schraffur ist aber eindeutig.



Es wird im Sinne der raumplanerischen und wasserrechtlichen Vorgaben angeregt, den Combach langfristig in einem naturnahen Bachtal an den Godesberger Bach anzubinden und die Durchgängigkeit des Combaches herzustellen. Das

Entgegen der Darstellung, dass das Hotelgebäude seit 2015 nicht mehr genutzt wird, muss festgehalten werden, dass es nach 2015 als Flüchtlingsunterkunft von der Gemeinde angemietet wurde. Insofern stellt

Hotelgebäude, das seit 2015 nicht mehr genutzt wird und daher seinen Bestandsschutz verliert, sollte daher ersatzlos zurückgebaut werden, im Sinne der behördenverbindlichen regionalplanerischen Vorgaben. Der bisher im Bebauungsplan angebotene Grünstreifen reicht weder für eine wirksame Renaturierung des Combaches aus, noch erfasst er den für eine Renaturierung erforderlichen, etwa 400 Meter langen Gesamtschnitt vom Godesberger Bach bis etwa zum „Hasensprung“ (oberhalb der Reithalle). Eine Renaturierung nur weniger zig Meter Bachlauf wäre angesichts des massiven Verbaues im Unterlauf des Combaches und der verbauten Straßenquerung (L 158) wenig zielführend und kaum wertsteigernd.

Die Tatsache, dass in Wachtberg – wie in allen Gemeinden der Region - Seniorenwohnanlagen benötigt werden, entbindet die Gemeinde nicht, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine zumindest gemeindeweite Standortprüfung vorzunehmen und dabei auch die potentiellen Standorte hinsichtlich ihrer entgegenstehenden Umweltbelange im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung zu vergleichen. Von dem ist nichts festzustellen. Der geplante Neubau, der selbst kein Konzept zum Niederschlagswasserrückhalt bei Extremregenereignissen vorsieht und der quer im Hochwasserabflussquerschnitt des Combachtals liegt, ist mit den städtebaulichen Anforderungen des § 1 BauGB und der Hochwasservorsorge nicht vereinbar. Wir hoffen sehr, dass die Ereignisse des 14./15.7.2021 in Swisttal, im Ahrtal und anderswo das Bewusstsein für die Bedeutung und Wirkung von Starkregenereignissen auch in Wachtberg

das Gebäude bis zum Kauf des Investors keine langjährig ungenutzte Bauruine dar.

Die Maßgaben der wasserrechtlichen Regelungen wurden in der Planung der Gemeinde berücksichtigt. Die Konkretisierung der naturnahen Gestaltung des Combaches bleibt einem zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Gemeinde Wachtberg hat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemeindeweit auch die Situation der Infrastrukturreinrichtungen untersucht. Es wurden dabei für Seniorenanlagen außer der Anlage in Berkum keine weiteren Standorte definiert. Eine weitere gemeindeweite Standortprüfung wird deshalb nicht erforderlich.

erhöht haben und der Umstand, dass hier ein Seniorenwohnenheim quer zum Talquerschnitt in ein Bachtal hinein gebaut werden soll, zur selbstverständlichen und verantwortungsvollen Beendigung des Planvorhabens führt.

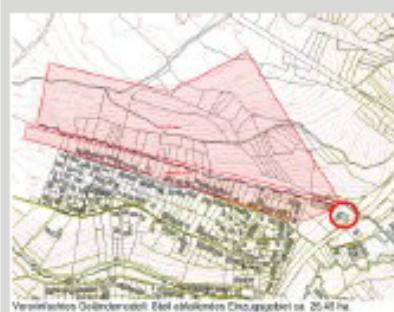


Niederschlagsabflüsse und Barrierefunktion des Neubaus

Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregen Gefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100 (48,8 mm in 1 Std.).



Ausschnitt aus Starkregen Gefahrenkarte Wachtberg N100



Vereinfachtes Geländemodell: Steil abfallendes Einzugsgebiet ca. 26,45 ha.
Starkregenereignis Bsp. 150 l/qm x 26,45 ha = 39.675 cbm / 26,45 ha

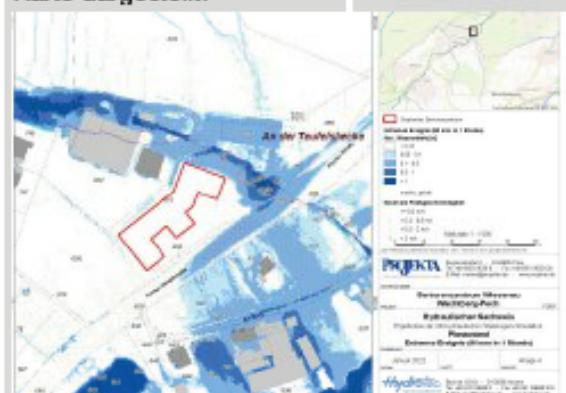
Dass für den Compbach entgegen der Vorgabe der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der EU keine Hochwasser-Risikobewertung durch die Bezirksregierung Köln vorliegt, bedeutet nicht, dass dieser Bach frei von Hochwasserereignissen und -gefahren ist. Diese zu berücksichtigen ist Aufgabe auch der im Baurecht geforderten städtebaulichen Ordnung. Die umliegende Topographie spricht für ein hohes Risiko bei

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet.

Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt.

Starkregenereignissen. Ob z.B. 39.675 cbm Wasser in einem Zeitraum weniger Stunden schadlos am geplanten Seniorenwohnheim, das deutlich weiter an den Bach heranrückt als der Vorlauferbau, vorbeigeleitet werden können, ist mehr als fraglich. Das Risiko wird erheblich gemehrt, wenn die Bebauung des Tals weiter vorangetrieben wird. In diesem Zusammenhang sind auch Ideen, weitere Flächen später zusätzlich zu bebauen, strikt zurückzuweisen.

Die maximale Hochwassersituation wird in folgender Karte dargestellt:



Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6 cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden. Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.

Eine Regenwasserrückhaltung bzw. eine weitreichende Gewässerrenaturierung sind zudem erforderlich, um die unterliegende Kläranlage besser vor mittleren Hochwassereignissen schützen zu können.

Eine Regenwasserrückhaltung zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen im erforderlichen Umfang vorgenommen und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Die Festsetzung und Einschätzung, wonach der Artenschutz bedacht werde, wenn Bestandsgebäude vor dem Abriss auf Fledermäuse (erstmals) intensiv untersucht werden, ist nicht haltbar. Der Artenschutz ist als Belang in der Abwägung zu beachten und ein Vorkommen der Fledermäuse kann bis zum Ab-

Auf der Grundlage zweier Begehungen im Oktober 2020 ist eine Einschätzung der Belange des Arten- schutzes erfolgt, die zu dem Ergebnis kam, dass den Zielen der Planung artenschutzrechtliche Ver- botstatbestände nicht ent- gegenstehen.

rissverbot führen. Eine artenschutzrechtliche Erlaubnis liegt offenbar nicht vor.

Es ist erforderlich, die Erfassung der planungsrelevanten Arten im Zuge von standardisierten Methoden durchzuführen und die Ergebnisse in der Bauleitplanung bereits verfügbar zu haben. Es fand weder eine Kartierung der Fledermäuse statt noch wurden die Vögel ausreichend erfasst. Zwei Begehungen im Oktober 2020 sind unzureichend, um die artenschutzrechtlichen Betroffenheit erfassen zu können, zumal dann, wenn Quartiere wie für Fledermäuse oder Mauersegler allein optisch an Hand eines Blickes auf die Fassade oft gar nicht gefunden werden können und wenn zugleich Hinweise des Nabu auf Fledermäuse vorliegen.

Hinweise zur Bewältigung von Vogelschlag an den Glasflächen (hochwirksame sichtbare Muster, reduzierter Entspiegelungsgrad, nächtliche Verdunklung, reduzierte Fenstergröße, Vermeidung von Eckfenstern) fehlen. Somit kommt es auch zu Mängeln bei der Bewältigung des Artenschutzes. Vom Vogelschlag sind nahezu alle Arten getroffen, mit auffallend hoher Häufigkeit indes Spechtarten.

Zur Beleuchtung (Außenanlagen, Fassaden, Wege und Straßen) fehlen Angaben zur näheren technischen Ausgestaltung und Anordnung, um den Schutz der Amphibien, Fledermäuse und Insekten zumindest ansatzweise gewährleisten zu können. Mit Blick auf die hohen Fernwirkungen des Lichts empfiehlt das UN-Sekretariat für Fledermausschutz (EURO-BATS) einen Abstand jedweder Beleuchtung von 40m zu Gewässern, da selbst optimale

Nach den Maßgaben des Artenschutzrechts ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Erteilung einer Abrissgenehmigung für das Gebäude zeitnah zum Abrisszeitpunkt eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vorzunehmen, die eine eingehende Untersuchung des Gebäudes auf das Vorhandensein von Habitaten gefährdeter Arten voraussetzt. Falls erforderlich werden in der ASP Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten bestimmt.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>Beleuchtungsanpassung nicht ausreicht, um wirksame schädliche Wirkungen auf Insekten, Fledermäuse oder andere Tiere zu vermeiden.</p> <p>Die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung in den Compbach ist unzureichend geregelt. Welche Drosselmenge ist zulässig? Wie und in welchem Umfange erfolgt die reguläre Rückhaltung der zurückzuhal tenden Wassermengen und wie bei Starkregenereignissen? Die im Zuge der Bauleitplanung in Aussicht gestellt Renaturierung des Combaches scheint bereits an der Verfügbarkeit des Grundstückes zu scheitern. Sie ist noch nicht einmal für den gesamten Bachverlauf vom „Hasensprung“ bis zum Godesberger Bach Gegenstand des Bebauungsplanes und damit unverbindlich.</p> <p>Hilfsweise: Solaranlagen werden bislang in der Festsetzung nur geduldet, aber nicht verbindlich vorgeschrieben. Das ist seit vielen Jahren nicht mehr zeitgemäß. Eine Verbindlichkeit wäre zumutbar und erforderlich.</p> <p>Zur Heiztechnik und weiteren Stromversorgung fehlen Vorgaben für eine klimaverträgliche Ausführung. Die angekündigte Versorgung mit „Biogas ist nicht festgesetzt, auch der Klimastandard KfW 40 plus, mit dem in den Medien geworben wird, ist nicht verbindlich fixiert. Das sollte nachgeholt werden. Beispielsweise würde sich für ein Bauvorhaben wie das geplante ein Blockheizkraftwerk anbieten, da sowohl Strom als auch Wärme und Kälte benötigt werden. Es wird auch empfohlen, die Wärmelast der Kläranlage ggf. zu nutzen.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Niederschlagswassereinleitung in den Compbach wird mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und in den weiteren Planungs- und Realisierungsschritten berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.</p> | |
|--|---|---|--|

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| | | <p>Die geplante Bachrenaturierung einschließlich der Beseitigung der Querbauwerke müsste für den gesamten Abschnitt vom „Hasensprung“ bis zum Godesberger Bach verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Beschlussvor-schlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beratungsergeb-nis: Ja: Nein: Enth.:</p> |
|--|--|--|---|---|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Über die abwägungserheblichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließen die Ausschussmitglieder wie folgt:

Bürger 1

Schreiben vom 25.08.2021

| | | | |
|-----|--|--|--|
| B1. | <p>Bürger 1 Schreiben vom 25.08.2021</p> <p>Als langjährige Kundenschaft der Reitanlage in der Wiesenau möchten wir zum geplanten Bauvorhaben noch einmal Stellung nehmen:</p> <p>Hinsicht der demografischen Entwicklung ist die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage sicher ein gutes Invest in die Zukunft.</p> <p>Jedoch sollten die Lebensqualität und die Entfaltungsmöglichkeit der Heranwachsenden - und künftig Altersvorsorgenden - mindestens ebenso ernst genommen und gefördert werden!</p> <p>Die sog. „Pecher Tierscheune“ bietet einen unvergleichlichen Lebens- und Entwicklungsräum für Kinderunterschiedlichsten Alters, den es so in erreichbarer Nähe für uns BonnerInnen nicht noch einmal gibt.</p> <p>Insbesondere die Waldrand- und Wiesen-nahe Lage ermöglichen einer stetig wachsenden Zahl junger ReiterInnen naturnahe Erlebnisse, die als sehr wertvoll und rar zu bezeichnen sind.</p> <p>Der besondere pädagogische Ansatz von Frau Wirs bildet ein</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> | |
|-----|--|--|--|

perfektes Zusammenspiel mit der Umgebung ‚Wiesenau‘.

Die Sorge, dass dieser Ort künftig nicht nur durch den Lärm einer Großbaustelle lange Zeit stark beeinträchtigt, räumlich eingeengt oder gar auf ein Minimum reduziert werden könnte, treibt uns KundInnen sehr stark um.

Bitte setzen Sie nicht eines der letzten Refugien kindlicher Entfaltungsmöglichkeiten durch das o.g. Bauprojekt aus!

Überprüfen Sie vielmehr die Möglichkeiten einer Win-Win-Situation, die sich aus dem Aufeinandertreffen vom Alt und Jung ergeben könnte. - Nicht zu vergessen: die Hauptpersonen der Reitanlage. Um pädagogisch wirksam sein zu können, brauchen die Pferde Ruhe, Platz und Auslauf.

Auf eine gute Lösung hoffend verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Es muss festgestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung für die Pferde, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt. Der Ort bietet nicht die benötigte Ruhe, Platz und Auslauf für Pferde und wird deshalb an diesem Standort nicht als geeignet für die weitere Nutzung als Tierscheune für pädagogische Maßnahmen eingestuft.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Beratungsergebnis:

Ja: Nein: Enth.:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 2

Schreiben vom 03.09.2021

| | | | | |
|-----|--|---|---|--|
| B2. | Bürger 2 Schreiben vom 03.09.2021 | <p>Ich bin Nutzer der Reitanlage Wiesenau und wünsche mir eine funktionierende, konfliktfreie Nachbarschaft von Reitanlage und Seniorenwohnanlage. Als berufstätige Mutterfinde ich mit meiner Tochter und unserem gemeinsam Hobby, dort Vorort die Entspannung und den Ausgleich, den wir benötigen, um den Alltag zu meistern. Ich bin davon überzeugt, dass die Wirkung und der Umgang mit Tieren einen immens positiven Einfluss auf die Entwicklung von Kindern haben, in Bezug auf Verhalten, Verantwortungsbewusstsein, die Sozialkompetenz und das Wohlbefinden im Allgemeinen. Aus diesem Grund und den folgenden konkreten Aspekten fordere ich die Gemeindeverwaltung, sowie den Bürgermeister</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche</p> | |
|-----|--|---|---|--|

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>Herrn Schmidt auf, einen deutlich angepassten Plan für eine Seniorenpflegeeinrichtung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, insbesondere der Reitanlage Wiesenau, zu entwickeln:</p> <p>1) Der geplante vierstöckige Bau ist angesichts der Bedürfnisse von älteren Menschen, Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen Menschen und ihrem Anspruch auf gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe nicht adäquat. Es fehlen u.a. Sitz- und Gehmöglichkeiten im Grünen auf dem Gelände, der Anschluss an Wohnsiedlungen ist nur durch die Überwindung eines enormen Höhenunterschiedes oder den Gang entlang einer vielbefahrenen Landstraße möglich. Die überlangen Flure und Wege durch die Baukörperlänge sind nach dem Wohn- und Teilhabegesetz in Verbindung mit dessen Durchführungsverordnung nachhaltig zu überdenken.</p> <p>2) Das seitens der Projektleitung und einigen Ausschussmitgliedern (u.a. Ortsausschuss Pech am 31.05.2021) regelmäßig vorgetragene Argument, eine neu geplante Seniorenwohnanlage müsse mindestens 80 Plätze bieten ist nachweisbar nicht korrekt und irreführend. Laut § 20 Abs. 2 WTG spricht man davon, dass neu errichtete Einrichtungen nicht mehr als 80 Plätze umfassen sollen.</p> <p>3) Zudem befürchte ich mehr</p> | <p>des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde. Insofern wird keine unverhagesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.</p> <p>Zu 1) Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2) Die Informationen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und werden im Bauantrag</p> <p>Zu 2) Die Informationen betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und werden im Bauantrag geklärt.</p> <p>Zu3)</p> | |
|--|---|--|--|

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>Lärm und Emissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens, welches zu Lasten der umliegenden Flora und Fauna geht. Selbst die Schwäbchen fühlen sich in der Wiesenau wohl und haben ihr Zuhause hier. Daher fordere ich Sie auf, das Nebeneinander der bereits existierenden Reitanlage Wiesenau mit der geplanten Seniorenwohnanlage langfristig zu gewährleisten.</p> <p>4) Abschließend möchte ich sagen, dass ich die Diskussion um eine geänderte Flächennutzung verwerflich finde und nicht nachvollziehbar. Aus meiner Sicht untergräbt diese Vorgehensweise die Existenz der privaten Eigentümer. Daher fordere Sie auf, die Reitanlage Wiesenau langfristig durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan abzusichern.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4) Wie oben ausgeführt ist es weiterhin Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und zur Realisierung der Seniorenpflegeeinrichtungen den Bebauungsplan aufzustellen. Es wird empfohlen, diese Ziele weiter zu verfolgen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen. Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p> |
|--|---|--|--|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 3

Schreiben vom 16.09.2021

| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| B3 | Bürger 3 Schreiben vom 16.09.2021 | Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Entwürfe zur Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans im Bereich Pech Wiesenau und gegen den darauf fußenden Entwurf eines B-plans. Der im Generalanzeiger abgebildete Entwurf von zu errichtenden Gebäuden im Bereich des beabsichtigten B-Plans bedeutet bei seiner Verwirklichung in seinen Dimensionen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die glücklicherweise in diesem Bereich noch weitgehend intakten Natur und Landschaft. Eine derart riesige Verriegelung der Landschaft zur L 158 hat zur Folge, dass der dörfliche Charakter einer Verstädterung weichen muss. Pech wird mit planerischer Gewalt mit großstädtischen Gebäuden zur Vorstadt von Bonn-Godesberg. Dagegen protestiere ich. Im Übrigen schließe ich mich sinngemäß den Ausführungen des Anliegers an. Die Landschaft sollte um so | | |
|----|--|---|--|--|

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| | | mehr erhalten werden, als in anderen Teilen der Gemeinde, z.B. in Niederbachem, wegen planerischem Wildwuchs der dörflich-kleinstädtische Charakter "völlig verhundst" ist. | Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen. | Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen. Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth |
|--|--|---|---|---|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 4

Schreiben vom 16.09.2021

| | | | |
|----|--|---|--|
| B4 | Bürger 4 Schreiben vom 16.09.2021 | Als Eigentümer der Reitanlage auf dem Grundstück der Wiesenau 2 nehmen wir zu den Unterlagen der Offenlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Bebauungsplanverfahren, die im Internet einsehbar sind Stellung. Bei der Planung handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, die nicht auf städtebaulichen Gründen basiert, sondern dem privaten Interesse des Investors dient. Zudem leidet der Bebauungsplan unter einem erheblichen Ermittlungsdefizit hinsichtlich der auf die Planung einwirkenden und auch ausgehenden Immissionen. Unsere Einwände im Einzelnen: 1. geplante Seniorenwohn-anlage 1.1 Es gibt keine geeignete Möglichkeit für die Senioren die geplante Wohnanlage zu verlassen Über den angrenzenden Radweg ist es zu gefährlich. <input type="checkbox"/> Die geplante Wegeverbindung zum Huppenberg ist zu steil. <input type="checkbox"/> Die Straße Am Huppenberg verläuft zunächst in einer uneinsehbaren Kurve ohne Bürgersteig, dann mit erheblichem Gefälle bergab. <input type="checkbox"/> Die angegebene „Verbindung zu dem unmittelbar | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 1. Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen. |
|----|--|---|--|

angrenzenden Kottenforst als „Erholungsgebiet“ und damit die „besondere Eignung [des Plangebiets] als Seniorenwohnheim und Pflegeeinrichtung“ ist nicht gegeben.

1

1.2 Ein 85m langer und viergeschossiger Baukörper ist nicht vertretbar. Er fügt sich nicht in die Landschaft und die angrenzenden Ortsstrukturen ein.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem vorgelegten B Plan gegenüber der vorhandenen Hotelbebauung und den ersten Planungen von 2019 um ein Vielfaches überschritten.

1.4 Die geplanten 33 Stellplätze sind für eine Anlage dieser Größe und in dieser Lage nicht ausreichend (40 Vollzeit-, 35 Teilzeitkräfte, 22 Seniorenwohnungen, 80 Pflegeplätze, 15 Tagespflegeplätze zzgl. Besucher).

1.5 In dem beigefügten Schallschutzbauaufnahmen werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt, obwohl es sich hier um eine Wohnnutzung mit dem Schwerpunkt Pflege handelt. Einflüsse auf und aus der näheren Umgebung (z.B. gegenüberliegende Straßenseite Wohngebäude, ehemalige Gärtnerei, Schall und Gerüche der Kläranlage) finden in dem Bauleitplanverfahren keine Beachtung.

frühzeitige Offenlage

2.1 Die Einwände in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Offenlage wurden nicht ausreichend beachtet.

2.2 In der Abwägung unserer Stellungnahme wird die Ge-

Zu 1.2

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 1.3

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 1.4

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 1.5

Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden im Bebauungsplan beachtet.

Zu 2.1

Die Abwägung der Stellungnahmen zu frühzeitigen Beteiligung wurde in öffentlicher Sitzung vollständig vorgenommen.

Zu 2.2

Die Hinweise werden zur

nehmigung der Reitanlage als auch die Möglichkeit der artgerechten Pferdehaltung in Frage gestellt. Dies stimmt nicht mit den Überprüfungen des Rhein Sieg Kreises überein. Die Aussagen der Gemeinde sind falsch und für uns rufschädigend.

3. Compbach Die von der Bezirksregierung Köln geforderte und als Bedingung formulierte Renaturierung des Compbachs ist auch langfristig nicht möglich, da der zu renaturierende Teil sich auf unserem Grundstück befindet.

4. Reitanlage

4.1 Im bisherigen Bauleitplanverfahren wird die Existenz der Reitanlage vollständig negiert. Unsere vielfach angebotene Gesprächsbereitschaft zur Abstimmung über die beiden Nutzungen ist von der Gemeinde nicht beachtet worden.

4.2 Im bisherigen Verlauf des Verfahrens wurde die Verträglichkeit der beiden sehr verschiedenen Nutzungen neben einander nicht sachgerecht geprüft. Von einer Reitanlage gehen naturgemäß Schall- und Geruchsimmissionen aus, denen auch die Bewohner der Wohnanlage in besonderem Maße ausgesetzt werden.

4.3 Wir befürchten, dass sich deshalb später Konflikte ergeben werden, die für uns oder für die geplante Seniorenwohnanlage zu Nutzungseinschränkungen führen könnten.

4.4 Wir halten eine 85m lange und viergeschossige Bebauungsfront direkt neben der Reitanlage für nicht angemessen. Es wird zu Verschattungen, eventuell auch zu ungünstigen Windverhältnissen kommen.

4.5 Es muss überprüft werden, welche Einwirkungen von Lärm (Anlieferung, Wärmepumpe oder anderer techn. Anlagen) und Geruch (Küche) von der

Kenntnis genommen. Es wird allerdings widersprochen, dass die Aussagen der Gemeinde falsch sind. Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Zu 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht den Grundstücksbereich der Reithalle. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen die Ziele der Gemeinde dar, an denen festgehalten wird.

Zu 4.1 – 4.3

Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde. Insofern wird keine unvorhergesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.

Zu 4.4

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Zu 4.5

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>Seniorenanlage ausgehen und wie diese minimiert werden können.</p> <p>4.6 Unsere Zuwegung über das vordere Grundstück ist in dem vorgelegten B Plan Entwurf nicht mit dem Symbol für ein Geh-Fahr-und Leitungsrecht versehen.</p> <p>4.7 Die bestandsgeschützte Nutzung unserer Reitanlage findet in der Bauleitplanung zur Seniorenwohnanlage Wiesenau keine Berücksichtigung.</p> <p>4.7.1 Wir erheben Einspruch gegen die geplante Änderung des FNP über unser Grundstück in ein Sondergebiet „SO Seniorenwohnen Pflege“. Unsere Reitanlage wird dadurch in ihrer Existenz bedroht, da alle bauliche Änderungen / Anpassungen nicht mehr möglich sein werden. Das Sondergebiet sollte als „SO Seniorenwohnen Pflege Reitanlage“ ausgewiesen werden.</p> <p>4.7.2 Um die Belange der Reitanlage zu berücksichtigen wünschen wir in die Fläche des Bebauungsplanes aufgenommen zu werden.</p> | <p>Zu 4.6 Die Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Zu 4.7 Die bestehende Reitanlage und die daraus resultierenden möglichen Probleme werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Aufstellung von Bauleitplänen und deren Geltungsbereiche obliegt ausschließlich der Gemeinde. Die Wünsche der Eigentümer werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen allerdings nicht den vorgetragenen Zielen der Gemeinde. Es wird deshalb empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p> |
|--|---|--|--|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 5 bis 72

Gleichlautende Schreiben, die während der Offenlage eingegangen sind

| | | | |
|------------------|---|--|---|
| B5 bis B72 | Bürger 5 bis 72 Gleichlautende Schreiben die während der Offenlage eingegangen sind. | Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, Wachtberg ein. Als direkter Anwohner ich bin unmittelbar von der Änderung betroffen und widerspreche dieser daherwie folgt. Detaillierte Begründung: Der Änderungsbeschluss des Gemeinderats Wachtberg vom 26.03.2019 basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der in seiner Form nicht mehr umzusetzen ist, da nur teilweise Flurstücke für Senioren und Pflege bebaut werden können und die bestehende Reitanlage weiterhin Bestand haben wird. Der Änderungsbeschluss basiert auf einer kompletten Bebauung aller betroffenen Flurstücke als | Es entspricht den gesetzlich im BauGB verankerten Vorgaben, im FNP die mittel- bis langfristig vorgesehene Entwicklung des Gemeindegebietes darzustellen. In diesem Sinne entsprechen die Ziele der Gemeinde der Darstellung in der 2. Änderung des FNP zur Entwicklung einer zusammenhängenden Sonstigen Sondergebiete für Seniorenwohnen und Pflegeeinrich- |
|------------------|---|--|---|

offene und in mehrere Gebäude aufgeteilte Seniorenanlage mit betreutem Wohnen. Zudem liegt die Zustimmung der Naturschutzbehörde nur mit der Auflage vor, den Compbach zu renaturieren. Des Weiteren wurde eine Umwandlung der Änderungsflächen in ein Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen seitens der Bezirksregierung Köln unter der Auflage in Aussicht gestellt, daß

„...ausreichend nachgewiesen wird, daß strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind.“ (s. 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, S. 3).

Weder die Renaturierung des Compbachs noch die Auflagen der Bezirksregierung sind m.E. durch die aktuell vorliegenden Pläne erfüllt.

Da entgegen dem ehemaligen städtebaulichen Entwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2019 im nun vorliegenden Plan weniger Flurstücke für Senioren und Pflege bebaut werden können, steht für das geplante Bauvorhaben nun wesentlich weniger Platz zur Verfügung. Daher soll nun ein Bau-Riegel mit vier Geschossen und ca. 13m Höhe, 85m Länge und bis zu 35m Tiefe gebaut werden (s. Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 09-18 im Bauvorhaben Pech Wiesenau).

Das geplante Gebäude wird m.E. auf keinen Fall im Hinblick auf das „Orts- und Landschaftsbild an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden können“, wie es im von der Gemeinde eingereichten Antrag zu lesen ist (Begründung

tungen. Da die Gemeinde nicht Eigentümer dieser Flächen ist, kann diese Zielsetzung nur abschnittsweise realisiert werden. Dort, wo kurzfristige Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden erstellt die Gemeinde gemäß den Vorgaben des BauGB zur Sicherung der gewünschten Entwicklung den Bebauungsplan.

Im Bereich der „Tierscheune“ hat die Gemeinde wie im FNP dargelegt weiterhin die o. g. Zielsetzung. Da sich dieses kurzfristig nicht realisieren lässt, wird für diesen Bereich kein Planungsrecht geschaffen, da es zu Kollisionen zwischen Bestandsschutz und Eigentümerinteressen, Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und Naturschutz wie der Renaturierung des Compbaches kommen würde.

Diese Vorgehensweise entspricht eindeutig den gesetzlichen Vorgaben des BauGB. Die mit der Bezirksregierung und dem Kreis getroffenen Absprachen bezogen sich auf die Zielsetzung der Gemeinde, eine zusammenhängende Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und im Zuge dieser Massnahmen auch den Compbach zu renaturieren. Da dieser – wie allen bekannt – unter der „Tierscheune“ verlief, war jedem Beteiligten bei den verschiedenen Ortsbesichtigungen und Abstimmungen klar, dass diese Ziele bei den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht in einem schritt realisierbar sein können. Deshalb ist es beson-

zur 2. Änderung des Flächen-nutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, Stand 25.1.2021, Seite 6, vierter Abschnitt). Mit dem jetzt geplanten Bauvor-haben sind erhebliche Beein-trächtigungen für die Bewohner des Ortes zu erwarten.

Des Weiteren ist durch einen rechtlich gesicherten Erhalt der Reitanlage eine Renaturierung des Compbachs gar nicht mög-lich. Die Auflage der Natur-schutzbehörde kann also dahin-gehend gar nicht befolgt und eingehalten werden und ist da-mit m.E. planungsrechtlich nicht mehr erfüllt.

Im Änderungsantrag ist unter Punkt 2.5 „Städtebauliche Si-tuation“ geschrieben, dass „zu-sammen mit den anschließen-den Gebäuden der Reithalle (...) ein baulicher Zusammenhang mit den anschließenden Wohn-gebieten auf dem Huppenberg geschaffen“ wird. Dies ist bei der vorgestellten Planung gar nicht möglich, denn der 4-ge-schossige Gebäuderiegel steht vollkommen isoliert an der Pecher Landstraße. Die max. 2-geschossige Wohn-bebauung, ein 4-geschossiges Pflegeheim und eine dazwi-schenliegende Reitanlage ha-ben nur gemeinsam, daß es sich um eine bebaute Fläche handelt. Und sogar diese un-ter-scheidet sich mit ihren ver-siegelten Flächen wesentlich. Der Zusammenschluss des ehemaligen Außenbereiches mit dem Ort Pech war und ist nicht meine Vorstellung der neuen Nutzung der Wiesenau, zumal ein altersgerechter und barriere-freier Zugang zum Ort und sei-nen Innenbereichen (Geschäfte, Friseur, Kirche) nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Fußgän-ger- und Radweg entlang der L158 wird für SeniorenInnen mit erheblicher Unfallgefahr und Lärmbelastung verbunden sein.

ders wichtig, die mittel- bis langfristigen Ziele im FNP darzustellen und eine schrittweise Entwicklung durch den Bebauungsplan dort zu steuern, wo dieses kurzfristig realisierbar ist.

Die Anbindung an die Orts-lage ist im Bebauungsplan zu regeln. Die Hinweise werden hier zur Kenntnis genommen.

Wie oben erläutert ist die Renaturierung weiterhin Ziel der Gemeinde.

Der Hinweis zur Art der Be-bauung betrifft den Bebau-ungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Ein barrierefreier Zugang über die Huppenbergstraße ist aktuell nicht vorhanden und müsste durch weitere Versiegelung von öffentlichen Feldwegen hergestellt werden. Des Weiteren wären die Bürgersteige auf der Huppenbergstraße barrierefrei und rollstuhlgerecht zu machen. Beide Maßnahmen müssten finanziell seitens der Gemeinde und damit aus öffentlichen und anzunehmend ungeplanten Mitteln finanziert werden.

Zusammengefasst halte ich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans auf jeden Fall eine zukunftssichere Rechtsgrundlage für die bestehende Reitanlage für erforderlich. Des Weiteren ist es m. E. notwendig, den Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass die Auflagen seitens Bezirksregierung und Oberer Naturschutzbörde umfassend erfüllt sind, bspw. entsprechend der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (s. o.), hinsichtlich der Anpassung an „Orts- und Landschaftsbild...“ sowie „die vorhandene Bebauung...“, so daß das geplante Gebäude „in das landschaftliche Umfeld eingefügt...“ wird, als auch daß „strukturelle, funktionale und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind“. Ich halte einen achtsameren Umgang mit der städtebaulichen Gesamtsituation für notwendig, so dass die Wohnsituation der Pecher Bürger*Innen und der Charakter der Bebauung in ganz Wachtberg Berücksichtigung finden.

Der Hinweis betrifft den Bebauungsplan und wird hier nur zur Kenntnis genommen.

Es muss festgestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung für die Pferde, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsähig an diesem Standort eingeschätzt.

Der Ort bietet nicht die benötigte Ruhe, Platz und Auslauf für Pferde und wird deshalb an diesem Standort nicht als geeignet für die weitere Nutzung als Tierscheune für pädagogische Maßnahmen eingestuft.

Bei der Betrachtung der städtebaulichen Gesamtsituation müssen die im Umfeld des Standortes bestehenden Gebäude berücksichtigt werden wie z. B die Höhe des bestehenden Hotelgebäudes, die Kubatur und Höhe der Reithalle, die weitere 3- und 4-geschossige Bebauung in Pech entlang der Pecher Hauptstraße.

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | | <p>Insofern werden die Hinweise hinsichtlich der Berücksichtigung der Bebauung in ganz Wachtberg-Pech zur Kenntnis genommen und beachtet und auf der Ebene des Bebauungsplanes weiter ausgeführt.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja Nein: Enth.:</p> |
|--|--|--|---|--|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Anschließend erfolgt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-18 „Seniorenwohnanlage Wiesenau“.

Sämtliche folgend aufgelistete Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden erhoben keine Bedenken bzw. brachten keine abwägungsbedürftigen Stellungnahmen ein, die einen Beschluss erforderten.

- Stadt Meckenheim
- Stadt Remagen
- Stadt Bonn
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Wahnachtalsperrenverband
- Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen
- Einzelhandelsverband
- Bezirksregierung Köln – Dezernat 53
- Bezirksregierung Köln – Dezernat 51
- Bezirksregierung Köln – Dezernat 54
- Vodafone NRW GmbH
- Gemeindewerke Wachtberg AöR
- Fraunhofer FHR
- Landesbetrieb Wald und Holz
- Polizeipräsidium Bonn, Dir. Verkehr/Führungsstelle
- Landesbetrieb Straßen NRW
- Rhein-Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz - Brandschutzdienststelle

Über die abwägungserheblichen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschließen die Ausschussmitglieder wie folgt:

BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V.

Schreiben vom 12.09.2021

| | | | | |
|----|--|--|---|--|
| 9. | BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. Schreiben vom 12.09.2021 | <p>Es wird angeregt, gemäß der Vorgabe des Regionalplanes eine andere städtebauliche Orientierung vorzunehmen und hier den Freiraumschutz vorrangig zu verfolgen. Der Regionalplan sieht ausweislich der Karte des Regionalplanes (s. Abb.) für das geplante Baugebiet eindeutig einen regionalen Grüngürtel vor. Dem entspricht die flächige Darstellung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet über die Verordnung vom 31.8.2006 der Bezirksregierung Köln. Der Rhein-Sieg-Kreis ist hier seiner Aufstellungspflicht aus dem LNatSchG für einen Landschaftsplan noch nicht nachgekommen. Er würde hier jedoch aller Voraussicht nach ein Naturschutzgebiet entlang des Combach darstellen.</p> | <p>Der Regionalplan sieht an der Stelle des ehemaligen Hotelstandortes lediglich einen schmalen Grünbereich vor, der den Bachlauf des Compbaches betrifft. Dieses wird auch in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.</p> <p>Die Rechtslage der Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 31.08.2006 über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg wurde in den Planungen der Gemeinde berücksichtigt.</p>  <p>Ausschnitt Regionalplan</p> <p>Die Bauleitplanung hat sich gemäß § 1 BauGB bzw. § 4 ROG aus den Vorgaben des behördenverbindlichen Regionalplanes zu entwickeln. Es wäre auch erforderlich, sich in der Bauleitplanung mit diesem planerischen Widerspruch auseinander zu setzen. In der Be-</p> | |
|----|--|--|---|--|

gründung zum Bebauungsplan erfolgt das nicht, die Darlegungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan sind hier sachlich unzutreffend. Der bestehende Regionale Grünzug wird hier nicht erkannt, die Überlagerung der Bestandsgebäude mit der grünen Schraffur ist aber eindeutig.



Es wird im Sinne der raumplanerischen und wasserrechtlichen Vorgaben angeregt, den Combach langfristig in einem naturnahen Bachtal an den Godesberger Bach anzubinden und die Durchgängigkeit des Combaches herzustellen. Das Hotelgebäude, das seit 2015 nicht mehr genutzt wird und daher seinen Bestandsschutz verliert, sollte daher ersatzlos zurückgebaut werden, im Sinne der behördlichen verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben. Der bisher im Bebauungsplan angebotene Grünstreifen reicht weder für eine wirksame Renaturierung des Combaches aus, noch erfasst er den für eine Renaturierung erforderlichen, etwa 400 Meter langen Gesamtabchnitt vom Godesberger Bach bis etwa zum „Hasensprung“ (oberhalb der Reithalle). Eine Renaturierung nur weniger zig Meter Bachlauf wäre angesichts des massiven Verbaues im Unterlauf des Combaches und der verbauten Straßenquerung (L 158) wenig zielführend und kaum wertsteigernd.

Die Tatsache, dass in Wachtberg – wie in allen Gemeinden der Region - Seniorenwohnanlagen benötigt werden, entbindet die Gemeinde nicht, auf der Ebene der Flächennutzungspla-

Entgegen der Darstellung, dass das Hotelgebäude seit 2015 nicht mehr genutzt wird, muss festgehalten werden, dass es nach 2015 als Flüchtlingsunterkunft von der Gemeinde angemietet wurde. Insofern stellt das Gebäude bis zum Kauf des Investors keine langjährig ungenutzte Bauruine dar.

Die Maßgaben der wasserrechtlichen Regelungen wurden in der Planung der Gemeinde berücksichtigt. Die Konkretisierung der naturnahen Gestaltung des Compbaches bleibt einem zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Gemeinde Wachtberg hat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemeindeweit auch die Situation der Infrastruktur-

nung eine zumindest gemeindeweite Standortprüfung vorzunehmen und dabei auch die potentiellen Standorte hinsichtlich ihrer entgegenstehenden Umweltbelange im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung zu vergleichen. Von dem ist nichts festzustellen.

Der geplante Neubau, der selbst kein Konzept zum Niederschlagswasserrückhalt bei Extremregenereignissen vorsieht und der quer im Hochwasserabflussquerschnitt des Combachtals liegt, ist mit den städtebaulichen Anforderungen des § 1 BauGB und der Hochwasservorsorge nicht vereinbar. Wir hoffen sehr, dass die Ereignisse des 14./15.7.2021 in Swisttal, im Ahratal und anderswo das Bewusstsein für die Bedeutung und Wirkung von Starkregenereignissen auch in Wachtberg erhöht haben und der Umstand, dass hier ein Seniorenwohnenheim quer zum Talquerschnitt in ein Bachthal hinein gebaut werden soll, zur selbstverständlichen und verantwortungsvollen Beendigung des Planvorhabens führt.



Niederschlagsabflüsse und Barrierefunktion des Neubaues



Vereinfachtes Geländemodell: Stadt aufteilendes Einzugsgebiet ca. 20,45 ha
Stauvolumenwegen: Rep. 1:100 000 x 29,05 ha = 29 475 Jahre / 29,45 ha

einrichtungen untersucht. Es wurden dabei für Seniorenanlagen außer der Anlage in Berkum keine weiteren Standorte definiert. Eine weitere gemeindeweite Standortprüfung wird deshalb nicht erforderlich.

Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregen Gefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100 (48,8 mm in 1 Std).



Ausschnitt aus Starkregen Gefahrenkarte Wachtberg N100

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt. Die Hochwassersituation bei einem außergewöhnli-

Vereinfachtes Geländemodell:
Steil abfallendes Einzugsgebiet
ca. 26,45 ha.

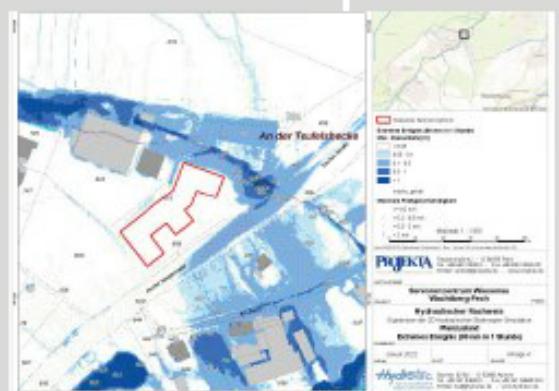
Starkregenereignis Bsp. 150 l/
qm x 26,45 ha = 39.675 cbm /
26,45 ha

Dass für den Combach entgegen der Vorgabe der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie der EU keine Hochwasser-Risikobewertung durch die Bezirksregierung Köln vorliegt, bedeutet nicht, dass dieser Bach frei von Hochwasserereignissen und –gefahren ist. Diese zu berücksichtigen ist Aufgabe auch der im Baurecht geforderten städtebaulichen Ordnung. Die umliegende Topographie spricht für ein hohes Risiko bei Starkregenereignissen. Ob z.B. 39.675 cbm Wasser in einem Zeitraum weniger Stunden schadlos am geplanten Seniorenwohnheim, das deutlich weiter an den Bach heranrückt als der Vorlauferbau, vorbeigeleitet werden können, ist mehr als fraglich. Das Risiko wird erheblich gemehrt, wenn die Bebauung des Tals weiter vorangetrieben wird. In diesem Zusammenhang sind auch Ideen, weitere Flächen später zusätzlich zu bebauen, strikt zurückzuweisen.

Eine Regenwasserrückhaltung bzw. eine weitreichende Gewässerenaturierung sind zudem erforderlich, um die unterliegende Kläranlage besser vor mittleren Hochwasserereignissen schützen zu können.

Die Festsetzung und Einschätzung, wonach der Artenschutz bedacht werde, wenn Bestandsgebäude vor dem Abriss auf Fledermäuse (erstmals) intensiv

chen Niederschlagsereignis wird in folgender Karte dargestellt:



Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6 cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden.

Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.

Eine Regenwasserrückhaltung zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen im erforderlichen Umfang vorgenommen und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Auf der Grundlage zweier Begehungen im Oktober 2020 ist eine Einschätzung der Belange des Artenschutzes erfolgt, die zu dem Ergebnis kam, dass

untersucht werden, ist nicht haltbar. Der Artenschutz ist als Belang in der Abwägung zu beachten und ein Vorkommen der Fledermäuse kann bis zum Abrissverbot führen. Eine artenschutzrechtliche Erlaubnis liegt offenbar nicht vor.

Es ist erforderlich, die Erfassung der planungsrelevanten Arten im Zuge von standardisierten Methoden durchzuführen und die Ergebnisse in der Bauleitplanung bereits verfügbar zu haben. Es fand weder eine Kartierung der Fledermäuse statt noch wurden die Vögel ausreichend erfasst. Zwei Begehungen im Oktober 2020 sind unzureichend, um die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten erfassen zu können, zumal dann, wenn Quartiere wie für Fledermäuse oder Mauersegler allein optisch an Hand eines Blickes auf die Fassade oft gar nicht gefunden werden können und wenn zugleich Hinweise des Nabu auf Fledermäuse vorliegen.

Hinweise zur Bewältigung von Vogelschlag an den Glasflächen (hochwirksame sichtbare Muster, reduzierter Entspiegelungsgrad, nächtliche Verdunklung, reduzierte Fenstergröße, Vermeidung von Eckfenstern) fehlen. Somit kommt es auch zu Mängeln bei der Bewältigung des Artenschutzes. Vom Vogelschlag sind nahezu alle Arten getroffen, mit auffallend hoher Häufigkeit sind es Spechtarten.

Zur Beleuchtung (Außenanlagen, Fassaden, Wege und Straßen) fehlen Angaben zur näheren technischen Ausgestaltung und Anordnung, um den Schutz der Amphibien, Fledermäuse und Insekten zumindest ansatzweise gewährleisten zu können. Mit Blick auf die hohen Fernwirkungen des Lichts emp-

Zielen der Planung artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nicht entgegenstehen.

Nach den Maßgaben des Artenschutzrechts ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens für den Erteilung einer Abrissgenehmigung für das Gebäude zeitnah zum Abrisszeitpunkt eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vorzunehmen, die eine eingehende Untersuchung des Gebäudes auf das Vorhandensein von Habitaten gefährdeter Arten voraussetzt. Falls erforderlich werden in der ASP Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten bestimmt.

Da es sich bei Bauvorhaben für Seniorenpflege und Seniorenwohnen handelt, sind keine großen verglasten Flächen vorgesehen. Die Pflegezimmer und Pflegeeinrichtungen weisen keine zusammenhängenden Verglasungen auf, so dass der Hinweis als nicht erforderlich eingestuft wird.

fiehlt das UN-Sekretariat für Fledermausschutz (EURO-BATS) einen Abstand jedweder Beleuchtung von 40m zu Gewässern, da selbst optimale Beleuchtungsanpassung nicht ausreicht, um wirksame schädliche Wirkungen auf Insekten, Fledermäuse oder andere Tiere zu vermeiden.

Die geplante gedrosselte Niederschlagswassereinleitung in den Combach ist unzureichend geregelt. Welche Drosselmenge ist zulässig? Wie und in welchem Umfange erfolgt die reguläre Rückhaltung der zurückzuhaltenen Wassermengen und wie bei Starkregenereignissen? Die im Zuge der Bauleitplanung in Aussicht gestellte Renaturierung des Combaches scheint bereits an der Verfügbarkeit des Grundstückes zu scheitern. Sie ist noch nicht einmal für den gesamten Bachverlauf vom „Hasensprung“ bis zum Godesberger Bach Gegenstand des Bebauungsplanes und damit unverbindlich.

Hilfsweise:

Solaranlagen werden bislang in der Festsetzung nur geduldet, aber nicht verbindlich vorgeschrieben. Das ist seit vielen Jahren nicht mehr zeitgemäß. Eine Verbindlichkeit wäre zumutbar und erforderlich.

Zur Heiztechnik und weiteren Stromversorgung fehlen Vorgaben für eine klimaverträgliche Ausführung. Die angekündigte Versorgung mit „Bio“gas ist nicht festgesetzt, auch der Klimastandard KfW 40 plus, mit dem in den Medien geworben wird, ist nicht verbindlich fixiert. Das sollte nachgeholt werden. Beispielsweise würde sich für ein Bauvorhaben wie das geplante ein Blockheizkraftwerk anbieten, da sowohl Strom als auch Wärme und Kälte benötigt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Niederschlagswasser kann nach Angaben der Gemeindewerke Wachtberg in das vorhandene Gewässer, den Compbach, eingeleitet werden. Der zulässige Drosselabfluss und das daraus resultierende Rückhaltevolumen wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Hierbei wird auch der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 mit berücksichtigt. Die Niederschlagswassereinleitung in den Combach wird mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und in den weiteren Planungs- und Realisierungsschritten berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>werden. Es wird auch empfohlen, die Wärmelast der Kläranlage ggf. zu nutzen.</p> <p>Die geplante Bachrenaturierung einschließlich der Beseitigung der Querbauwerke müsste für den gesamten Abschnitt vom „Hasensprung“ bis zum Godesberger Bach verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden.</p> | <p>Der Bachlauf kann nur in dem BPlan-Bereich verbindlich geregelt werden, da nur hier die Bereitschaft des Investors zu den erforderlichen Maßnahmen besteht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p> |
|--|--|--|---|

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 24.09.2021

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 10. | Rhein-Sieg-Kreis Schreiben vom 24.09.2021 | <p>Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>Planungsrecht allgemein</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf als SO "Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen" gesicherte Fläche umfasst laut Tabelle 2 "Festgesetzte Nutzungen" des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (5. 14) insgesamt nur ca. 0,5ha und ist damit nur halb so groß, wie bei der Alternativenprüfung im FNP-Änderungsverfahren für notwendig erachtet. Der weiterhin im Landschaftsschutz verbleibende und als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesene südwestliche Bebauungsplanbereich, sowie die nördliche / nur im FNP gesicherte SO-Fläche (Tierscheune) sind für eine Entwicklung als Seniorenwohnen und Pflegeheim nicht verfügbar. Abweichend von dem im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPIG vorgelegten Plankonzept, wird durch die nun vorgelegten Entwürfe nicht im gesamten Änderungsbereich der 2. FNP Änderung verbindliches Planungs-</p> <p>Es entspricht den gesetzlich im BauGB verankerten Vorgaben, im FNP die mittel- bis langfristig vorgesehene Entwicklung des Gemeindegebiets darzustellen. In diesem Sinne entsprechen die Ziele der Gemeinde der Darstellung in der 2. Änderung des FNP zur Entwicklung einer zusammenhängenden Sontigen Sondergebietsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen. Da die Gemeinde nicht Eigentümer dieser Flächen ist, kann diese Zielsetzung nur abschnittsweise realisiert werden. Dort, wo kurzfristige Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden, erstellt die Gemeinde gemäß den Vorgaben des BauGB zur Sicherung der gewünschten Entwicklung den Bebauungsplan.</p> | |
|-----|---|--|--|

recht geschaffen. Die unmittelbar an die Ortslage Pech angrenzende nördliche Hälfte soll zwar im FNP künftig als Sondergebiet Seniorenwohnen dargestellt werden, die tatsächliche genehmigte Nutzung „Tierscheune“ genießt jedoch Bestandsschutz und liegt außerhalb des im Parallelverfahren befindlichen Entwurfes des BP 09.18, der nur die südliche Hälfte der 2. FNP-Änderung überdeckt.

Entgegen den Aussagen in der Begründung des FNP- und des Bebauungsplanentwurfes, erfüllen die vorliegenden Planentwürfe die im Rahmen der Genehmigung gemäß § 34 LPIG getroffenen Absprachen nach hiesiger Auffassung nicht. Die strukturellen, baulichen und funktionalen Zusammenhänge mit dem Ortsteil Pech können durch die abweichenden Plangebietsgrenzen von FNP-Änderung und Bebauungsplan nicht, wie im Konzept noch vorgesehen, hergestellt werden. Die als Anbindung an die Ortslage gedachte und planungsrechtlich mit Gehrecht gesicherte Wegeverbindung entlang der südlichen Bebauungsplanentwurfsgrenze mündet nicht in der Ortslage, sondern auf einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Außenbereich, der im weiteren Verlauf steil ansteigt und dessen Nutzbarkeit durch möglicherweise mobilitätseingeschränkte Personen angezweifelt werden muss. Der Compbach fließt im verrohrten Bereich z-Zt. weitgehend außerhalb des Gemeindegebiets auf Bonner Stadtgebiet. Eine Renaturierung im alten Verlauf würde den Abriss der Tierscheune bedingen - dies liegt aber nicht im Regelungsrahmen der FNP-Änderung. Auch im Bereich des Bebauungsplanentwurfes ist lediglich vorgesehen, "den Compbach in seinem

Im Bereich der „Tierscheune“ hat die Gemeinde wie im FNP dargelegt weiterhin die o. g. Zielsetzung. Da sich dieses kurzfristig nicht realisieren lässt, wird für diesen Bereich kein Planungsrecht geschaffen, da es zu Kollisionen zwischen Bestandsschutz und Eigentümerinteressen, Nutzungsvorstellungen der Gemeinde und Naturschutz wie der Renaturierung des Compbaches kommen würde.

Diese Vorgehensweise entspricht eindeutig den gesetzlichen Vorgaben des BauGB. Die mit der Bezirksregierung und dem Kreis getroffenen Absprachen bezogen sich auf die Zielsetzung der Gemeinde, eine zusammenhängende Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und im Zuge dieser Maßnahmen auch den Compbach zu renaturieren. Da dieser – wie allen bekannt – unter der „Tierscheune“ verlief, war jedem Beteiligten bei den verschiedenen Ortsbesichtigungen und Abstimmungen klar, dass diese Ziele bei den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht in einem Schritt realisierbar sein können. Deshalb ist es besonders wichtig, die mittel- bis langfristigen Ziele im FNP darzustellen und eine schrittweise Entwicklung durch den Bebauungsplan dort zu steuern, wo dieses kurzfristig realisierbar ist.

natürlichen Verlauf zu erhalten".
(S. 1 Begründung Entwurf BP 09.18).

Bauaufsicht

2. Änderung Flächennutzungsplan:

Die Darstellung als "Sondergebiet S+P" enthält abwägungsbeachtliche Belange hinsichtlich des Interesses von Plan betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes -dies sind die Eigentümer der rückwärtig gelegenen Reithalle samt Stallungen. Dieser Belang gewinnt umso mehr Gewicht, als die Hälfte der Eigentümer bzw. der berührten Flächen betroffen sind. Mit der geänderten FNP Darstellung dürften im Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten Nutzungseinschränkung für die Bestandsnutzung im nördlichen Änderungsbereich verbunden sein. Die Begründung weist diesbezüglich erhebliche Defizite auf. Es wird empfohlen, die städtebaulichen Ziele für den gesamten Änderungsbereich vor allem in Hinblick auf die den geplanten Regelungen entgegenstehende Bestandsnutzung außerhalb des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanes 09-18 in der Begründung darzulegen.

Die unter Ziffer 3 beschriebene Verknüpfung mit dem Ort ergibt sich ausschließlich aus dem Schwarzplan. In der Örtlichkeit besteht aufgrund des immensen Höhenunterschiedes zwischen dem Plangebiet und dem Ortsteil Pech keine städtebauliche Verbindung/Verknüpfung. Das von der FNP-Änderung abweichende, nicht an die Ortslage Pech angrenzende Plangebiet des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanes 09-18 dokumentiert die fehlende direkt- Anbindung.

Die Stellungnahme zur 2. Änderung FNP wird im FNP-Verfahren abgewogen.

Die Empfehlung, die Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen, wird befolgt, um die städtebaulichen Ziele für den Gesamtbereich zu erläutern.

Die Anbindung an die Ortslage entspricht den getroffenen Vereinbarungen mit den übergeordneten Behörden. Er ist deshalb öffentlich rechtlich gesichert im Bebauungsplan und wird im Grundbuch als Wegerecht eingetragen. Dieses erscheint deshalb unproblematisch, da die Fläche im Eigentum des Investors ist und so auch in den Planungsunterlagen erkennbar ist. Die Anbindung erfolgt an den Wirtschaftsweg. Der

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Wirtschaftsweg (Flurstücke 606 und 754) ist im Eigentum der Gemeinde.</p> |
| | <p>Bebauungsplan 09.18: Der Bebauungsplan leidet unter folgenden inhaltlichen Mängeln:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der Plan bzw. die Begründung leiden unter einem erheblichen Mangel da in keinem Wort die unmittelbare Nähe zu Stallung und Reithalle und dem damit verbundenen Betrieb der Anlage Erwähnung findet. Dass die Fläche in der parallelen 2. FNP-Änderung für die Nutzung Senioreneinrichtung vorgesehen ist, führt nicht dazu, dass die derzeitige Nutzung ausgeblendet werden kann (denn die FNP-Änderung verschafft noch kein Baurecht). <p>Die Befassung mit dem Gewerbebetrieb ist auch insofern geboten, als das Gebot der Rücksichtnahme verletzt sein könnte, wenn diese zukünftige Nutzung unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sein könnte, bzw. als heranrückende Nutzung den Bestandsbetrieb in seiner künftigen Entwicklung einschränken könnte.</p> | <p>Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme. Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kamen zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde. Insofern wird keine unvorher gesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen. Der Empfehlung die städtebaulichen Ziele für den gesamten Änderungsbereich vor allem in Hinblick auf die den geplanten Regelungen entgegenstehende Bestandsnutzung außerhalb des im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanes 09-18 in der Begründung darzulegen wird gefolgt und die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> |

2. Ziel des Bebauungsplans und auch Vorgabe der Bezirksregierung ist, dass die Anbindung der Einrichtung an den Ortsteil Pech städtebaulich gesichert wird. Diesem Anspruch wird der B-Plan nicht gerecht. Durch eine den Maßgaben des Bebauungsplanes entsprechende Wegeverbindung kann dies nicht gewährleistet werden, da die Höhenunterschiede zu erheblich sind. Der Planentwurf sieht ein Gehrecht über die westlich gelegene Parzelle 605 vor, welches auf einem Wirtschaftsweg und nicht in der Ortslage Pech mündet. Abgesehen davon, dass in Frage steht, ob ein solcher Weg aufgrund der topographischen Dynamik des Geländes diese Funktion überhaupt erfüllen kann, stellt dieses Recht keine Sicherung dar, denn der Eigentümer muss auch tatsächlich bereit sein, die Fläche als Weg der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Der Eingriff in Natur und Landschaft im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet bedürfte zudem einer zusätzlichen Befreiung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

3. Die Baukörper, die der Bebauungsplanentwurf ermöglicht, sind mit den Aussagen der Begründung nicht in Einklang zu bringen. Die Gebäude dürfen bis zu 2 Vollgeschosse höher sein, als der derzeitige Bestand, was kaum als 'nicht wesentlich' (Ziffer 4.2) zu bezeichnen ist. Wenn eine Verdoppelung der Gebäudehöhe und eine Vervielfachung des Gebäudevolumens möglich sind, kann nicht mehr die Rede davon sein, dass auf diese Weise sichergestellt wird, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Situation einfüge' (Begründung) Ziffer 4.2). Dass vorgelagerte Bauteile nur III-geschossig sein dürfen, kann die Wucht des Objektes nicht

Wie oben ausgeführt ist es weiterhin Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln. Daraus ergibt sich eine städtebauliche Anbindung des Gebietes an die direkt anschließende Wohnbebauung Hasensprung. Darüber hinaus wird entsprechend den Vereinbarungen ein Fußweg über die Wiesenfläche geschaffen. Die Topografie ist allen bekannt und in Pech nicht nur an diesem Ort spürbar. Um den „Höhensprung“ besser zu schaffen, wird eine zusätzliche Fußweganbindung aus der Wiese in das 1. OG des neuen Gebäudes vorgesehen.

Bei der Beschreibung des geplanten Gebäudes muss berücksichtigt werden, dass die auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung aus einem Hotelgebäude mit einer Gesamthöhe von 12,15 m, einem großen Reitstallgebäude und seinen Nebenanlagen bestehen. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen bei 125,01 NHN Reithalle, 123,08 NHN Stall und Nebengebäude, 126,32 NHN Hotel. Die mit 128,50 NHN festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude fügt sich also in die Höhen der Gebäude

mindern.

Insofern ist der Planentwurf auch nicht mit der Aussage unter Ziffer 5.1 -Umweltbericht im Bauleitplanverfahren in Einklang zu bringen, wo es heißt: „Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild soll das geplante Gebäude an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden.“

durchaus ein. Das Bauvolumen der Reithalle ist ebenfalls vergleichbar mit dem Gebäudevolumen eines mehrgeschossigen Hauses. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass der Ortsteil Pech in seiner Gebäudestruktur entlang der Landesstraße nicht geprägt ist von Einfamilienhäusern, sondern von 3- und 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Das landschaftliche Umfeld entlang der L 158 zeigt also durchaus den Charakter der geplanten Bebauung des Seniorenpflegeheimes.

4. Es ist zwar zu begrüßen, wenn wie unter Ziffer 4.5 - Stellplätze beschrieben, beabsichtigt „ist, ... dass Arbeitsplätze aus dem Ortsteil Pech kommen, um auch so die sozialen Kontakte zum Ort zu stärken“ - dies ist jedoch keine seriöse Grundlage für die Bemessung der Stellplatzzahl für Mitarbeiter. Die als Stellplatzfläche ausgewiesene Fläche entlang der Erschließung der Reithalle dürfte zudem zu gering bemessen sein.

5. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Grundstücksgrenze an der L 158 beträgt ca. 10 m. Innerhalb dieser Fläche ist ein Gehrecht von 2 m Breite festgesetzt. Darüber hinaus ist laut Textfestsetzung 2.3 das Grundstück zur L 158 (Pecher Hauptstraße) lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden. Hierfür ist noch einmal ein Streifen von 1 m anzurechnen; das gesicherte Gehrecht in der Planzeichnung ist anzupassen, sodass für Stellplätze nur noch 7 m verbleiben. Eine Senkrechtanordnung und Zufahrt direkt von der Landesstrasse scheidet aus, so dass Parkplätze nur über die dargestellte Zuwegung im Osten des Grund-

Gemäß den Planungen sind ca. 40 Stellplätze vor dem Gebäude möglich, diese werden so angeordnet, dass sowohl der beschriebene Gehweg und die Einzäunung zur L 158 möglich sind.

Gemäß VVBauO NRW Richtzahl für den Stellplatzbedarf sind für Altenheime / Altenwohnheime 1Stpl je 10 bis 17 Plätze zuzüglich 75 % Besucherplätze vorzusehen. Die der geplanten Anzahl von 80 Pflegeplätzen und ca. 20 Seniorenwohnungen errechnen sich also 6 bis 10 erforderliche Stellplätze zuzüglich 8 Besucherplätze. Die somit 18 erforderlichen Stellplätze werden also problemlos nachgewiesen.

stückes angefahren werden können. Allerdings reicht die zur Verfügung stehende Tiefe -bei Ausnutzung des Baufensters - selbst für Schrägparker nicht aus: zum einen wäre, wie auch bei Längsparkern, eine Wendemöglichkeit zu schaffen, da eine Rückwärtsfahrt über eine so lange Strecke nicht verkehrssicher ist, zum anderen ist die Fahrgassenbreite für Gegenverkehr nicht ausreichend. Darüber hinaus fehlt eine Aussage zur Anlieferung.

In Anbetracht dessen, dürfte der Nachweis der erforderlichen notwendigen Stellplätze kaum möglich sein.

Straßenverkehrsamt
Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit werden folgende Bedenken vorgebracht:

1. **Öffentlichen Verkehrsfläche**

Der Entwurf der Planzeichnung zeigt eine öffentliche Verkehrsfläche. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist dort folgerichtig nicht dargestellt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist in der Legende als Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gekennzeichnet, gleichzeitig jedoch als privat" festgelegt. Dies ist nach hiesiger Auffassung nicht mit der Festsetzung vereinbar. Die Erschließung sowohl der bestehenden Tierscheune als auch des geplanten Seniorenheimes sollte nicht über eine private, sondern über eine öffentliche Fläche gesichert werden. Die irreführende Darstellung der Begründung, etc., ist zu korrigieren. Die Textliche Festsetzung 1.8.1 ist zu streichen.

Breite

Die öffentliche Verkehrsfläche zwischen der L158 und dem Grundstück der Pecher Tierscheune, ist zunächst mit einer Breite von 6,00m (ca. 25m Län-

Die Hinweise werden in der Planung also hinreichend berücksichtigt. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird im Bauantrag problemlos nachgewiesen. Die Anlieferung erfolgt vor dem Gebäude über die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen.

Der Bebauungsplan setzt eine private Verkehrsfläche fest. Da kein öffentliches Interesse der Gemeinde besteht, hier eine öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen, aber dennoch eine Verpflichtung zur Erschließung des Reithallengrundstücks gegeben ist, setzt der Bebauungsplan die Fläche als private Verkehrsfläche fest. Im Grundbuch ist bereits seit langem hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, sodass der Bebauungsplan das bestehende Recht auch planungsrechtlich nachvollzieht.

Wie oben erläutert, handelt es sich bei der Verkehrsfläche um eine private Verkehrsfläche zur Erschließung eines Privatgrundstü-

ge) und im weiteren Verlauf mit 3,50 m (ca. 45m Länge) festgesetzt.

Laut der Internetseite der Pecher Tierscheune wird von dieser Folgendes angeboten: Ponryreiten, Reitunterricht, Reitferien, Reitherapie, Kindergeburtstage sowie Kindergarten- und Schulprojekte (Quelle: <https://www.pecher-tierscheune.de/>). Alle Veranstaltungen finden auf dem Gelände der Tierscheune statt. Dieses Angebot erzeugt Ziel- und Quellverkehr.

Künftig fahren also Eltern' und Besucher über eine 3,50m breite Fahrgasse zur und von der Pecher Tierscheune. In Falle z.B. eines Kindergeburtstages ist damit zu rechnen, dass viele Eltern mit ihren Fahrzeugen die Scheune gleichzeitig anfahren oder zu Ferienzeiten die Kinder zu bestimmten Zeiten konzentriert hinbringen und abholen (Hol- und Bringverkehr der Eltern).

Eine nur 3,50m breite Fahrgasse ist jedoch nur für Einrichtungs- und nicht für Zweirichtungsverkehrs geeignet. Somit wäre auf einer Länge von ca. 50m nur Einrichtungsverkehr möglich.

Dies ist äußerst ungünstig. Laut gängigen Richtlinien (z.B. RILSA) müssen Engstellen ab einer Länge von 50m signalisiert werden. Zwar kann unter bestimmten Voraussetzungen auf eine Signalisierung verzichtet werden, jedoch nur: dann, wenn Sichtbeziehungen optimal sind und der Verkehr sehr gut eingesen werden kann. Dies ist aufgrund der Fläche für Stellplätze, die unmittelbar neben der 3,50m breiten Fahrgasse vorgesehen ist und der gegenüber angrenzenden Grünfläche, nicht der Fall.

Darüber hinaus können diese Stellplätze, die zur Seniorenwohnanlage und nicht zur Tier-

cks, ohne dass ein öffentliches Interesse besteht. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Regelungen zur Erschließung eines sonst gefangenen Grundstücks. Da die Ziele der Gemeinde nicht darin bestehen, auf diesem Grundstück die genannten Veranstaltungen zuzulassen – es handelt sich um Außenbereichsflächen – liegen die hier vorgenommenen Aspekte nicht im Interesse der Gemeinde und werden nicht als hier zulässig beurteilt.

scheune gehören, nur in eine Fahrtrichtung angefahren werden, was ein Wenden auf dem Grundstück der Tierscheune voraussetzt. Sollte das Grundstück der Tierscheune später möglicherweise eingezäunt werden, könnten diese Stellplätze nicht (oder nur erschwert) angefahren werden.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche sollte daher durchgängig auf 6,00m verbreitet werden.

2. Gehweg

Der Planentwurf stellt entlang der Grenze zur L158 und der Seniorenwohnanlage eine Fläche mit Bezeichnung „Zweckbestimmung Gehrecht“ dar. Der Weg verläuft im weiteren Verlauf über eine Fläche, die als Fläche für Landwirtschaft (Landschaftsschutzgebiet) gekennzeichnet ist und die westlich der Wohnanlage liegt. Laut Absprache mit der Bezirksregierung Köln (siehe Begründung FNP) soll dieser Weg angelegt werden, damit die künftigen Bewohner die zentrale Lage der Ortschaft Pech fußläufig erreichen können.

Der Verlauf des Gehweges ist jedoch aufgrund der großen Höhendifferenz von 15m zur Ortslage Pech, als nicht barrierefrei zu bezeichnen. Zudem mündet er nicht in der Ortslage Pech, sondern in einen gemeindeeigenen Wirtschaftsweg, der unbefestigt ist und in erster Linie der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen - in der Regel durch landwirtschaftliche Fahrzeuge - dient. Er kann in seinem jetzigen Ausbauzustand den Anforderungen an einen Gehweg, insbesondere für ältere Menschen, nicht entsprechen.

Der Wirtschaftsweg ist zudem keine öffentliche Geh- oder Verkehrsfläche. Die geplante Wegeverbindung stellt somit

Die Gestaltung der privaten Verkehrsflächen liegt im Ermessen des Eigentümers, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieses ist nach den vorliegenden Planungen der Fall.

Die Anbindung an die Ortslage entspricht den getroffenen Vereinbarungen mit den übergeordneten Behörden. Er ist deshalb öffentlich rechtlich gesichert im Bebauungsplan und wird im Grundbuch als Wegerecht eingetragen. Um den „Höhensprung“ besser zu schaffen, wird eine zusätzliche Fußwegeanbindung aus der Wiese in das 1. OG des neuen Gebäudes vorgesehen. Da die Wiese im Eigentum des Investors ist und diese Absicht in den Planunterlagen dokumentiert ist, wird die Wegeverbindung als gesichert angesehen.

Die Anbindung erfolgt an den Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg (Flurstücke 606 und 754) ist im Eigentum der Gemeinde und kann im Rahmen der Baumaßnahmen der Seniorenanlagen problemlos ertüchtigt werden, soweit es erforderlich erscheint. Somit kann die geplante Wegeverbindung wie vorgesehen als gesicherte fußläufige Anbindung an den Ortsteil Pech eingestuft werden.

nach hiesiger Auffassung keine gesicherte fußläufige Anbindung an den Ortsteil Pech dar.

3. Steigung der öffentlichen Verkehrsfläche

Auf den Befahrungsbildern ist ein starker Höhenunterschied im Gelände erkennbar. Dieser wird nicht thematisiert, kann jedoch Auswirkungen auf die Erschließung und damit auf ihre Beurteilung haben.

4. Dimensionierung der Fläche um die Seniorenwohnanlage: Der vorliegende Entwurf stellt einen Angebotsbebauungsplan dar. Obwohl dem Planentwurf offenbar ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, fehlen konkrete Angaben über die Anzahl und die Lage der notwendigen Stellplätze, sowie über Flächen für die Ver- und Entsorgung der Seniorenwohnanlage. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wäre hilfreich gewesen um zu bewerten, wie die Anlagen um die Seniorenwohnanlage gestaltet werden sollen und ob die vorhandenen Flächen ausreichend dimensioniert sind.

a. Parkplätze

Die Lage der notwendigen Stellplätze und deren Anfahrbarkeit sind nicht erkennbar. Die Fläche, die für die Stellplätze entlang der L 158 vorgesehen ist, hat eine Breite von ca. 7,00 m (Abstand zwischen der Baugrenze und dem Gehweg). Eine Aufstellung in Senkrechtanordnung ist bei dieser Breite nicht möglich, eine Längstaufstellung äußerst ungünstig.

. b. Anlagen für den Fußgänger-Verkehr

Auch die Lage des Gehweges (siehe Punkt 2) neben den geplanten Stellplätzen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit

Wie oben erläutert, handelt es sich bei der Verkehrsfläche um eine private Verkehrsfläche zur Erschließung eines Privatgrundstücks, ohne dass ein öffentliches Interesse besteht.

Die Art und Weise der Durchführung der Bauleitplanung entspricht den gesetzlichen Festsetzungen des BauGB. Die Aufstellung von Bebauungsplänen liegt ausschließlich im Ermessen der Gemeinde.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan eignet sich nicht für die langfristige Sicherung von Vorhaben, die z. B. im Zuge gesellschaftlicher, ökologischer oder sonstiger Entwicklungen weiter entwickelt, verändert und angepasst werden müssen. An der vorliegenden Bauleitplanung wird festgehalten, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Planungen sind ca. 40 Stellplätze vor dem Gebäude möglich, diese werden so angeordnet, dass sowohl der beschriebene Gehweg und die Einzäunung zur L 158 möglich sind.

Gemäß VVBauO NRW Richtzahl für den Stellplatzbedarf sind für Altenheime / Altenwohnheime 1Stpl je 10 bis 17 Plätze zuzüglich 75 % Besucherplätze vorzusehen. Die der geplanten Anzahl von 80 Pflegeplätzen und ca. 20 Seniorenwohnungen errechnen sich also

| | | |
|--|---|--|
| | <p>ungünstig.</p> <p>c. Müllabfuhr Die Ver- und Entsorgung - insbesondere auch durch die Müllabfuhr- scheint aufgrund der geometrischen Rahmenbedingungen zumindest schwierig bzw. nicht nachvollziehbar zu sein und sollte thematisiert werden. Auch hier wirkt sich die geringe Fahrgassenbreite von 3,50m sehr nachteilig aus. Das An- und Abfahren von größeren Fahrzeugen z.B. für die Wäsche-, Lebensmittel- oder Essensanlieferung sollte konkretisiert und flächenmäßig im Planentwurf berücksichtigt werden.</p> <p>d. Rettungsfahrzeuge Die Anfahrbarkeit der geplanten Wohn- und Pflegeeinrichtung durch Rettungsfahrzeuge ist von enormer Wichtigkeit. Auch dieser Punkt sollte thematisiert werden. Erst dann können die Schleppkurven und die Erschließung der Seniorenwohnanlage abschließend überprüft werden.</p> <p>Gesundheitsamt Für die beabsichtigte Errichtung einer Seniorenwohnanlage müssen der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Standort ist durch den Straßenverkehr der L 158 belastet. Die schalltechnische Untersuchung (Dr. -Ing. Monika Mrziglod-Hund vom 07.05.21) errechnet Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts an der Fassade der Se-</p> | <p>6 bis 10 erforderliche Stellplätze zuzüglich 8 Besucherplätze. Die somit 18 erforderlichen Stellplätze werden also problemlos nachgewiesen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung kann problemlos über die ausgewiesene Verkehrsfläche und die Stellplatzzufahrten erfolgen und werden im Planentwurf berücksichtigt.</p> <p>Da es sich ausschließlich bei dem Planbereich des Bebauungsplanes um privates Gelände handelt, werden für Rettungsfahrzeuge ausreichen Möglichkeiten über die privaten Verkehrs- und Zufahrtsflächen geschaffen. Darüber hinaus liegt die Zufahrt von der L 158 bis zum Gebäudeeingang nur wenige Meter entfernt. Die Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist also gesichert.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer 1.11.1 der Textlichen Festsetzungen fest, dass die Erfüllung der Anforderungen zum Schutz vor Außenlärm für die schutzwürdigen Räume im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Entsprechend den Aussagen des Lärmgutachters ist dieses problemlos durch Maßnahmen am Gebäude wie</p> |
|--|---|--|

niorenwohnanlage. Die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 bzw. 50 dB(A) für das Sondergebiet, auf dem die Seniorenwohnanlage errichtet werden soll, sind deutlich überschritten.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle werden im Gutachten hilfsweise Regelwerke aus dem Bereich des Verkehrsimmisionsschutzes herangezogen und für die Grenze des zumutbaren Verkehrslärm Richtwerte von 72 tags bzw. 62 dB(A) nachts aufgeführt. Somit liegen die Beurteilungspegel (65 bzw. 57 dB(A)) im Abwägungsbereich.

Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wird diese hohe Lärmbelastung insbesondere für eine besonders schutzwürdige Einrichtung wie die hier geplante Seniorenwohnanlage - für nicht hinnehmbar gehalten. Im Bauungsplan sind daher aus hiesiger Sicht Lärmschutzmaßnahmen festzuschreiben, die maximal die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete sicherstellen - also tags maximal 60 dB(A) und nachts maximal 50 dB(A).

Des Weiteren werden in dem Verfahren keine Aussagen gemacht, ob die in der Nachbarschaft befindliche Kläranlage und/oder die Pecher Tierscheune negative Auswirkungen hinsichtlich Geruch und Lärm auf die geplante Seniorenwohnanlage haben. Es wird dringend angeregt, diese zu berücksichtigen.

Umwelt und Naturschutz Immissionsschutz

Aus Sicht der UIB bestehen gegen die 2. Änderung des F-NP und die Aufstellung des B-Plan Nr.Q9-18 Bedenken.

Die unmittelbar an den B-Plan angrenzende "Pecher Tierscheune" (Reiterhof für Kin

zum Beispiel Lärmschutzfenster und Belüftungsmaßnahmen möglich, sofern dieses erforderlich wird.

Bezüglich der Kläranlage sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. Zum einen gibt es die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung Am Bach, zum anderen entspricht die Kläranlage den gesetzlichen Bestimmungen auch hinsichtlich der Geruchs- und Lärmemissionen. Auch die Nutzung der Tierscheune muss so ausgelegt sein, dass die bereits bestehenden Wohngebäude auf den Nachbargrundstücken Hasensprung nicht beeinträchtigt werden.

Aus Umwelt- und Tierschutzgründen muss aus Sicht der Gemeinde bezweifelt werden, dass für eine Anzahl von 30 Reitpferden in der Tierscheune ausreichend Weidenut-

der mit ca. 30 Tieren incl. Reitherapie und Reitferien) wird in der Planung nicht berücksichtigt. Die vorliegenden Planentwürfe sind nicht prüfbar, da es sich bei der "Pecher Tierscheune" um eine genehmigte Anlage mit Erweiterungspotential handelt. Hier ist der Schutzzanspruch und die Nutzungsverträglichkeit über ein Gutachten auf Lärm und Gerüche zu prüfen und dem RSK vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Da die Kläranlage in Wachtberg-Pech gem. ZustVU im Zuständigkeitsbereich der oberen Umweltschutzbehörde liegt, wird gebeten, die Bezirksregierung Köln zu beteiligen. Die Prüfung der im beigefügten Gutachten errechneten Lärmwerte durch den Straßenverkehr fällt nicht in die Zuständigkeit der UIB und ist nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Untere Wasserbehörde
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich nördlich der Plangrenze des FNP außerhalb des Bebauungsplanbereiches, das Gewässer verrohrt auf Bonner Stadtgebiet verläuft. Eine naturnahe Wiederherstellung des Compbachs ist hier nach Aktenlage nicht vorgesehen. Infolgedessen sind bei Starkregenereignissen Überflutungen des Planbereichs nicht auszuschließen (infolge Verklausung, eingeschränkte hydraulische Leistungsfähigkeit). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass aus der beantragten FNP Änderung keine wasserrechtliche Zulassung des Bestandsgebäudes Reithalle auf dem ehemaligen Gewässerverlauf abzuleiten ist.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Starkregenkarte der Gemeinde Wachtberg im Planbereich des FNPs und B-

zungsflächen zur Verfügung stehen. Aus Sicht der Gemeinde Wachtberg handelt es sich bei der Anlage "Pecher Tierscheune" nicht um eine genehmigungsfähige Nutzung, da sie im Außenbereich ohne landwirtschaftliche Nutzung liegt und ausreichende Flächen für Pferdehaltung nicht vorhanden sind. Dieses wurde in der Vorgesprächen durch den Rhein-Sieg-Kreis auch bestätigt. Bezüglich der Immissionen durch die Kläranlage wurden durch die Bezirksregierung Köln keine Bedenken erhoben oder Anregungen gegeben.

Die Hochwassergefahr vom Compbach ausgehend ist laut Starkregengefahrenkarte „gering“. Zugrunde gelegt wurde der rechtlich geltende Standardfall eines HQ100 (48,8 mm in 1 Std.).

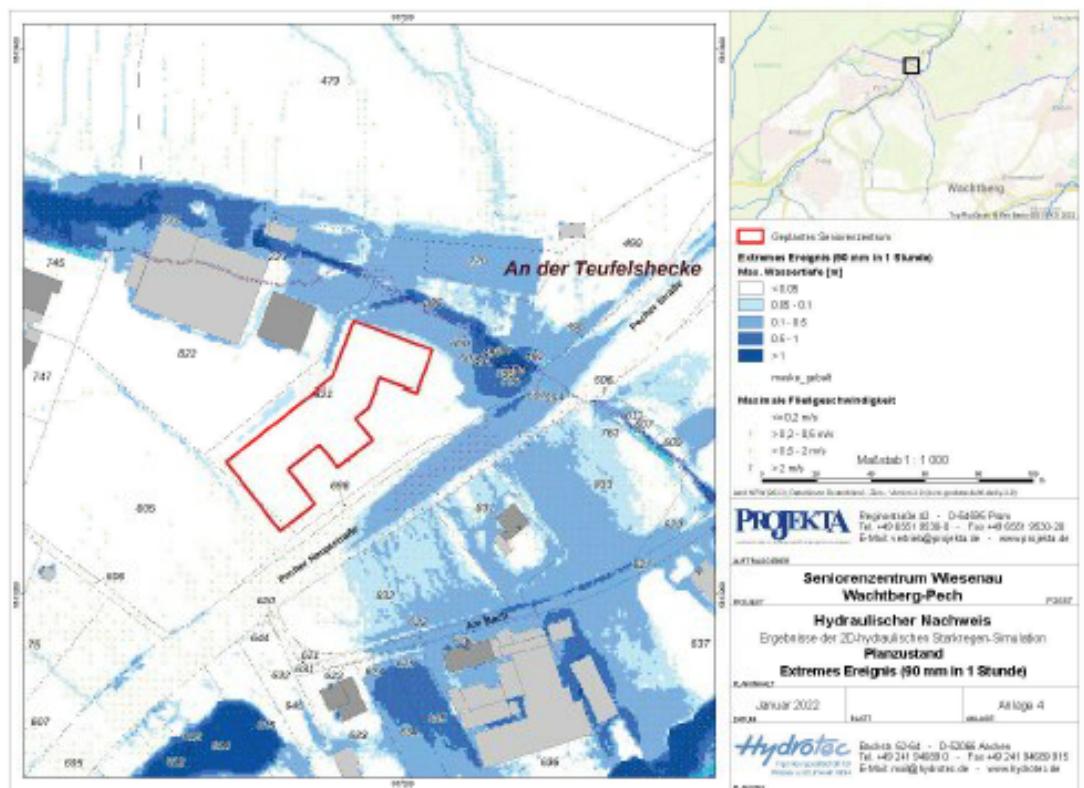


Ausschnitt aus Starkregengefahrenkarte Wachtberg N100

Nachträglich vorgelegt wurde zusätzlich die Überrechnung mit einem HQextrem (90 mm in 1 Std.). Hierzu

Plans Überflutungen aufzeigt. Unter Verweis auf § 5 (2) WHG sollten daher bei der Planung geeignete Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden. Der Compbach verläuft im Weiteren entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanentwurfes.

wurde durch den Bauherrn ein Gutachten in Auftrag gegeben und durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH erarbeitet. Die Hydraulische Gefährdungsanalyse wird dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells berechnet. Um Abflusshindernisse abzubilden, werden alle Bauwerke in das Netz eingepflegt. Gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregenrisikomanagement NRW wird ein extremes Ereignis (90 mm in 1 Std) zugrunde gelegt. Die Hochwassersituation bei einem außergewöhnlichen Niederschlagsereignis wird in folgender Karte dargestellt:



Es zeigt sich, dass es an der westlichen Ecke des Seniorenzentrums zu einem Aufstau von bis zu 6

cm beim extremen Niederschlagsereignis kommt. Dieses kann durch einfache bauliche Maßnahmen gelöst werden.

Bei der weiteren Planung sind deshalb geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Schäden durch Starkregen und Hochwasser zu minimieren.

Folgende Änderungen werden für erforderlich gehalten:

- a) Die textliche Festsetzung Nr. 1.6.1 ist wie folgt zu ersetzen:

Entlang des Compbaches ist ein 7,5 m breiter gewässerbezogener Uferstreifen ab der Plangrenze (Bachmitte bzw. Kreisgrenze) von jeglichen baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen, Wegen, Anschüttungen u. ä. freizuhalten.

b) Die Darstellung der Grünfläche am Gewässer ist in der Planzeichnung auf mindestens 7,5 m ab der nördlichen Plangrenze (entspricht der Gewässermitte bzw. Kreisgrenze) zu erweitern.

'Begründung: Das Gewässer befindet sich hier in einem naturfernen Zustand. Zur Sicherstellung der naturnahen Gewässerentwicklung ist diese Flächendarstellung (5 m Uferstreifen zzgl. 2,5 m naturnahe Uferböschung) erforderlich. Zudem dient diese Ausweisung mittels naturnaher Gewässer- und Ufergestaltung auch einer natürlichen Hochwasserrückhaltung, bzw. einer Pufferung des Hochwasserabflusses und somit einer Verringerung einer Hochwassergefährdung im Unterlauf. Die Umsetzung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

c) Der Entwurf ist so zu ändern, dass eine Fläche für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in der

Der Uferstreifen entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Eine Erweiterung um weitere 2,5 m ist aufgrund der Geländegegebenheiten nicht möglich.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der Tiefbautechnischen Maßnahmen bau-

Planzeichnung ausgewiesen wird. Begründung: Die Planung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in das Gewässer einzuleiten (Textl. Festszung 1.12.1). Dies ist nur in einem gewässerverträglichen Umfang durch Rückhaltung im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens zulässig. Zudem leisten dezentrale Niederschlagswasserrückhaltungen einen Beitrag zur Verringerung der Hochwassergefahren. Die Darstellung einer Rückhaltefläche ist daher erforderlich.

Landwirtschaftlicher Gewässerschutz

In den Unterlagen (Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wird nicht ausgeführt, wie ein Nebeneinander des Betriebes der Pecher Tierscheune und Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtung hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Weidenutzung und der noch weiter notwendigen baulichen Anlagen vereinbar sein soll. Als notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb wären u. a. notwendig: Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser durch Überweidungen, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen.

Es wird darum gebeten diese Einflüsse, die auch zu weiteren Niederschlagseinleitungen in den nahegelegenen Bach führen könnten, zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen. Das enge Nebeneinander von Reitbetrieb und Seniorenwohnungen wird hinsichtlich der Niederschlagswasserabflüsse als Konfliktpotential erachtet.

technisch nachgewiesen. Eine oberirdische Rückhaltung ist auf Grund der topografischen Verhältnisse, Lage und Größe des Grundstückes nicht vorgesehen. Die Maßnahmen werden mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Die Pecher Tierscheune liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird richtig festgestellt, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt.

Im Rahmen der hydraulischen Stellungnahme wird sichergestellt, dass die geplante Baumaßnahme im Sinne der Hochwassersituation keine negativen Auswirkungen auf andere Gebäude hat. Somit wird dieser Gesichtspunkt im Verfahren berücksichtigt.

Bodenschutz

In den Unterlagen (Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) wird ausgeführt, dass die geplante Flächenversiegelung überwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfindet und der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht wird (vgl. u.a. S. 15, 16 und 26 im Umweltbericht und 5.15 und 26 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Dieser Aussage kann nicht gefolgt werden. Aus den in den Tabellen 4 und 5 im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Flächennutzungen ergibt sich eine derzeit bestehende Flächenversiegelung (Voll- und Teilversiegelungen) von 2.438 m².

Nach Durchführung der Planung erhöht sich der Anteil der Voll- und teilversiegelten Flächen um ca. 56% auf dann 3.806 m². Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird auf S. 25 angekündigt, dass die Bewertung und die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden verbal-argumentativ durchgeführt werden. Auf S. 26 wird hierzu lediglich angeführt: *"Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können."*

Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial erreicht."

Weitere verbal-argumentative Ausführungen dazu, wie der vollständige / fast vollständige Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche

² 1.368 m² (= Zunahme der Voll- und Teilversiegelung) durch das Anpflanzen von Obstbäumen

Die im Zuge der Nutzungsänderung zusätzliche Flächenversiegelung wird als Eingriff mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Die Zunahme der versiegelten Flächen um 1.308 m² wurde im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und dem Umweltbericht mit Angabe der Flächengrößen 2.438 m² alt / 3.806 m² neu) ergänzt und die Einstufung als „geringfügig“ zurückgenommen. Der Eingriff in das Bodenpotenzial ist – wie im LFB und UB dargestellt – ein Eingriff mittlerer Erheblichkeit.

Die Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese“ wurde um die Darstellung der bodenverbessernden Wirkung durch die stark zeitlichen Bewirtschaftungsbeschränkungen ergänzend erläutert.

auf einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche (Flächengröße 1.945 m²) ausgleichen werden kann, sind in den Unterlagen nicht enthalten.

Zudem sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Boden der Ausgleichsfläche bereits jetzt um einen Boden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen und somit um einen Boden handelt, welcher die Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllt.

Natur-, landschafts- und Arten- schutz

Die Plangebiete sind auch gemäß Planungskonzept zum neuen Regionalplan als Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Eine Einbeziehung in den ASB ist offensichtlich auch künftig nicht vorgesehen. Die geplante FNP-Änderung geht zwar perspektivisch davon aus, dass auch der Bereich der Tierscheune dem Zweck Seniorenwohnen zugeführt werden kann. Dies ist aber absehbar nicht der Fall. Insofern fehlt es an der sinnvollen planerischen Anbindung an den ASB. Das Vorhaben in der jetzigen Form (gemäß Bebauungsplanentwurf) bedarf daher nach hieriger Auffassung noch einmal der kritischen regionalplanerischen Prüfung, in die Belange des Landschaftsschutzes einzustellen sind.

Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (05/2021), S. 27ff.) weist eine Diskrepanz zwischen der Gesamtfläche im Ausgangszustand und dem Planungszustand von 1.780 qm auf. Es wird gebeten dies zu überprüfen.

Die 1.780 m² erklären sich durch die Dachbegrünung der Gebäude mit diesem Flächenumfang. Da die Begrünung auf dem Gebäude stattfindet, wird sowohl die Gebäudefläche selbst als auch die begrünte Dachfläche in der Bilanzierung berücksichtigt.

Eine wesentliche Voraussetzung, die seinerzeit in den Vorgesprächen für eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich geplanten Gesamtvorhabens genannt wurde, war die Renaturierung des Compbaches. Durch die Genehmigung und damit faktische Beibehaltung der Tierscheune lässt sich diese Zielsetzung nun nicht mehr im Planverfahren verwirklichen; obwohl dies gerade auch aufgrund der Erfahrungen mit den jüngsten Hochwasserereignissen sinnvoll wäre. Die v.g. Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sieht sogar für das Plangebiet eine Reduzierung des Flächenanteils für (typische) Fließgewässer begleitende Gehölzbestände vor, anstatt dem Gewässer mehr Raum zu geben. Sollte dies nicht auf einen Digitalisierungsfehler zurückzuführen sein, sondern der Planungsabsicht entsprechen, würden hierzu erhebliche Bedenken geltend gemacht. Festsetzungen zum Gewässer und dessen Aufwertung fehlen.

In den Vorgesprächen für eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich geplanten Gesamtvorhabens war die Betriebsfläche des damals bestehenden Pferdehaltungsbetriebs in eine Gesamtplanung in der Form einbeziehen, dass sie Teilfläche des aufzustellenden Bebauungsplans sein sollte.

Aufgrund des zwischenzeitlichen Eigentümerwechsels und der Erteilung einer Genehmigung für den Reitbetriebs der sog. „Tierscheune“ durch die Bauordnungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises konnte das Gelände nicht mehr in den Geltungsbereich des B-Plans 09-18 einbezogen werden. Der Abschnitt der Verrohrung des Compbachs liegt jedoch auf dem Gelände der „Tierscheune“ – also außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 09-18 – so dass im Rahmen dieses Bebauungsplans keine weitergehenden Festsetzungen zur Offenlegung und naturnahen Gestaltung des Combachs getroffen werden können.

Die als Kompensationsmaßnahme außerhalb des SO vorgesehene Pflanzung ist nach hiesiger Auffassung allenfalls als "Wildobstwiese" einzuschätzen. In der Biotopkartierung NRW gelten als "Streuobstwiesen" (...) Hochstamm-Obstbaumbestände mit traditionell ursprünglichem Pflanzabstand von ca. 10 x 10 Meter, vereinzelt vorkommende andere Baumarten (...) sind eingeschlossen.
Die Baumarten der Pflanzenliste

Der Empfehlung, die Pflanzenliste für die Anpflanzung der Streuobstwiese um geeignete Kultursorten gem. „Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW“ zu ergänzen, wurde gefolgt.

sind nicht in der "Obstsortenempfehlung für Streuobst des Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW" mit Stand 01.06.2018 enthalten (vgl. Vertragsnaturschutz in NRW). Das Biotopwertpotential wird hierdurch nicht reduziert; es wird allerdings empfohlen) die Pflanzenliste auch um geeignete Kultursorten zu erweitern.

Bei Beweidung sind die Pflanzungen erfahrungsgemäß zusätzlich mit einem rechteckigen Schutzgatter mit 4 Pfosten und ggf. massiver Beplankung zu versehen (siehe Kap. 8).

Hinweise:

Es ist nicht erkennbar} ob die Verkehrsfläche zur Erschließung der oberhalb gelegenen Tierscheune bei der landschaftspflegerischen Bilanzierung berücksichtigt wurde.

Für den Fall der grundsätzlichen Beibehaltung der Planung und Umsetzung sollten folgende Aspekte durch textliche Festsetzungen und Hinweise Berücksichtigung finden:

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 der LANUV-Info 42

Die Verkehrsfläche zur Erschließung der oberhalb gelegenen Tierscheune ist Teilfläche des Geltungsbereichs des B-Plans 09-18 und als solche in der Landschaftspflegerischen Bilanzierung berücksichtigt worden.

Die Hinweise zur Beleuchtung werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

(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 gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases} hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten} verglasten Gebäudekanten} transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung kann ohne übermäßige Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten Beiträge für das Stadtklima und der Biodiversität leisten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Aufbauhöhe der Substratschicht muss mindestens 0,15 m betragen. Weitere Informationen können der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen Dachbegrünungsrichtlinie" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) und dem Gründachkataster NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW entnommen werden.

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 BauG NRW). Großflächig mit Steinmaterial} oftmals mit gebrochenen Steinen aber auch Geröll} Kies oder

Da es sich bei Bauvorhaben für Seniorenpflege und Seniorenwohnen handelt, sind keine großen verglasten Flächen vorgesehen. Die Pflegezimmer und Pflegeeinrichtungen weisen keine zusammenhängenden Verglasungen auf, so dass der Hinweis als nicht erforderlich eingestuft wird.

Der Bebauungsplan sieht durch textliche Festsetzung eine Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm vor. So mit wird der Hinweis als bereits berücksichtigt eingestuft.

Der Hinweis zum Verbot von Schottergärten ist insofern bereits im Bebauungsplan enthalten, als dass festgesetzt ist, dass die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Baugebiete durch Gartenbeete, Rasenflächen oder Anpflanzun-

| | | |
|---|--|---|
| <p>Split 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.</p> | <p>gen grüngärtnerisch zu gestalten sind. Zusätzlich können die Hinweise zu Schottergärten in die Begründung aufgenommen werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p> |
|---|--|---|

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

ADFC

Schreiben vom 15.09.2021 und 15.11.2021

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>ADFC Wachtberg Schreiben vom 15.09.2021 und 15.11.2021</p> | <p>Stellungnahme ADFC vom 15.09.2021</p> <p>Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club, Ortsgruppe Wachtberg (ADFC Wachtberg) begrüßt grundsätzlich die Pläne von Rat und Verwaltung der Gemeinde Wachtberg, das Angebot von Betreuungsplätzen in der Gemeinde Wachtberg zu erhöhen. Gemäß unserem satzungsgemäßen Anliegen zur Förderung des Radverkehrs und der Sicherheit der Radfahrenden möchten wir zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung beziehen:</p> <p>Entlang der vielbefahrenen Landstraße L 158 - Verbindung Bad Godesberg – Wachtberg -Meckenheim - Rheinbach – Euskirchen, die auch ein Autobahnzubringer zur A565 -A61 ist, verläuft ein Rad-/Fußweg als wichtige und im weiten Umfeld einzige Verbindung nach Bad Godesberg, unter anderem für die wachsende Zahl der Berufspendler (nach Zahlen</p> | | |
|---|--|--|--|

der IHK über 8.000 pro Tag), Familien mit Kindern, Einkaufs- und Ausflugsverkehr und die Schülerinnen und Schüler auf der Fahrt zu den weiterführenden Schulen in Bad Godesberg. Die Zählstelle des Rhein-Sieg-Kreises an der Pecher Mühle (<https://data.eco-counter.com/public2/?id=100019740>) dokumentiert diesen wachsenden Trend, seit dem 1. Januar 2021 wurde die Strecke von etwa 41.000 Radfahrenden genutzt. Ein stark frequentiertes neues Gebäude an der Stelle der Wiesenau würde, wenn keine begleitenden verkehrslenkenden und verkehrssicheren Ausbaumaßnahmen realisiert werden, auf diesem für den sowieso recht engen Weg eine massive Gefahrenstelle erzeugen. Schon jetzt kommt es regelmäßig zu kritischen Situationen, wenn Autofahrer in die Einfahrt zur Wiesenau einbiegen bzw. von dort auf die L 158 auffahren. Die Stelle ist unübersichtlich, und durch den von beiden Seiten starken Auto- und LKW-Verkehr ist die Aufmerksamkeit fast ausschließlich diesem gewidmet, der Fuß-/Radweg wird dann blockiert oder ohne Beachten von Radverkehr überfahren, wenn sich eine Lücke im Autostrom auftut. Und gerade Abbiegeunfälle sind für einen wesentlichen und wachsenden Anteil der Unfälle mit schwerwiegenden Folgen verantwortlich. Ein Szenario, in dem zum bereits jetzt existierenden Verkehr zum Ponyhof noch dauernde An- und Abfahrten

von Bewohnern, Beschäftigten, Besuchern und Anliefern hinzu kommen (von der Zeit der Baustelle ganz zu schweigen), ist vom Standpunkt der Verkehrssicherheit und Schulwegsicherung unakzeptabel. Es ist für den ADFC daher vollkommen unverständlich, dass in den vorliegenden Planungen diese gefährlichen Auswirkungen, die der Bau auf den Fußgänger- und vor allem Radverkehr haben wird, an keiner Stelle planerisch berücksichtigt oder auch nur erwähnt werden. Die behindernden und gefährdenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf den immer wichtiger werdenden Radverkehr dürfen aber nicht ignoriert werden. Ohne entsprechende Umbauten, die vor allem den Radverkehr absichern, ohne ihn zusätzlich zu behindern oder zu bremsen (Vorfahrtsregelung I), lehnt der ADFC Wachtberg die offen gelegte Planung ab. Ein Beispiel für eine Lösungsmöglichkeit ist im Anhang dargestellt. Wir bitten Sie daher, vor der Umsetzung der Planung unsere Bedenken zu berücksichtigen und uns über die dazu getroffenen planerischen Vorkehrungen entsprechend zu informieren. Wachtberg, 15.9.2021 Andreas Stümer, Sprecher der Ortsgruppe Anhang: Beispiel einer Verkehrsführung unter Beachtung von Rad- und Fußwegsicherheit



Diese untergeordnete Nebenstraße (Tempo 30-Zone) ist durch eine Anrampung und eine Aufstellfläche von der Hauptstraße getrennt. Der Radweg wird im Konfliktbereich ca. 5m abgesetzt und ist rot asphaltiert.

Der Radweg kann im Einfahrtsbereich etwa 5 Meter zum Grundstück hin verschwenkt werden, so dass eine 5 m tiefe Aufstellfläche zwischen dem Radweg und der Landstraße entsteht: Vorteil: Wer vom Grundstück ausfährt, achtet erst auf den Radverkehr und dann erst auf der Aufstellfläche auf den Kfz-Verkehr auf der Landstraße. Wer auf das Grundstück auffährt, guckt erst auf den Kfz-Verkehr und dann vor Querung des Radwegs im zweiten Schritt auf den Radverkehr. Eventuell muss man so viel Fläche vom Grundstück des Bauvorhabens beanspruchen, dass der verschwenkte Fuß-/Radweg genügend Platz bekommt und die Sichtbeziehungen gut gewährleistet werden. Um das möglich zu machen, müsste im Einmündungsbereich zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, die Straßen.NRW als Straßenbaulastträger kaufen müsste. Es müsste dann umgebaut werden. Bau und Grundstückskosten könnten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass weder der Landesbetrieb Straßenbau, der für die Landesstraße einschließlich Fuß- und Radweg entlang der Straße zuständig ist, noch die Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die Planung erhoben haben. Um Gefahren zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass Sichtdreiecke an der Zufahrt zur Landesstraße eingehalten werden müssen. Das in der Stellungnahme gezeigte Beispiel geht davon aus, dass eine Anliegerstraße in eine Hauptverkehrsstraße einmündet. Das ist hier nicht der Fall, da im Bereich des Bebauungsplanes nur eine private Zufahrt – keine öffentliche Verkehrsfläche oder Straße – vorhanden ist. Um bei diesen Situationen der besseren Sicher-

in einem städtebaulichen Vertrag dem Investor auferlegt werden.
Bildnachweise:
Handbuch: Radverkehr in der Kommune Nutzertypen, Infrastruktur, Stadtplanung, Marketing Das Hygge-Modell , Ergänzungen zur ERA Autor: Thiemo Graf , Herausgeber: i.n.s. - Institut für innovative Städte , Verlag: Thiemo Graf Verlag 1. Auflage 2016 , ISBN 978-3-940217-19-6 , S. 198 Das Bild ist auch zu finden im Nationalen Radverkehrsplan unter:
<https://nationaler-radverkehrs-plan.de/de/forschung/schwerpunktthemen/subjektive-sicherheit-im-radverkehr>



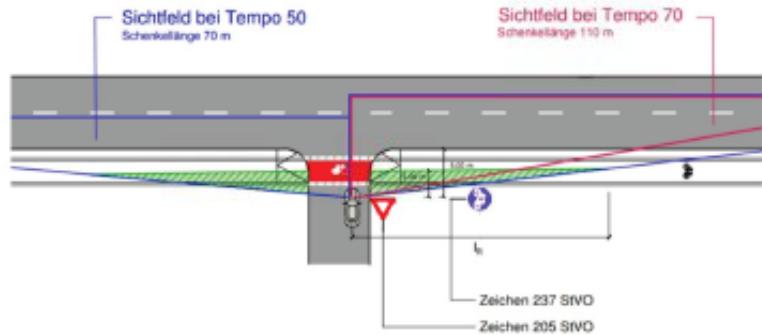
© Thiemo Graf

heit der Radfahrer und aller Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden, wird in der ERA als Musterlösung vorgeschlagen, eine farbige Markierung des Radweges im Querungsbereich vorzunehmen und Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Beispieldarstellung aus EAR 2010

Musterlösung

Führungsformen an innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen
Sichtfelder an Knotenpunkten und Querungsstellen



Regelungen:

- ERA (Ausgabe 2010), Kapitel 2.2.4, Bild 5; RASit 06, Kapitel 6.3.9.3; VwV-StVO zu Zeichen 274

Anwendungsbereiche:

- an allen Knotenpunkten, Einmündungen und Überquerungsstellen

Hinweise:

- 0,80 m bis 2,50 m Höhe der Mindestsichtfelder
- die Schenkelängen des Sichtbereichs auf bevorrechtigte Radfahrer sollen $l_s = 30$ m betragen
- außerorts soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Regel 70 km/h nicht übersteigen wo Fußgänger und Radfahrer im Längs- oder Querverkehr besonders gefährdet sind

Es wird deshalb empfohlen, der Stellungnahme weitgehend zu folgen und im Sinne der o. g. Musterlösung den Einmündungsbereich zu gestalten.

Hierzu setzt der Bebauungsplan die Einhaltung der Sichtfelder fest. Eine rote Markierung des Radweges im Bereich der Zufahrt wird im Rahmen der Ausbaumaßnahmen vorgeschlagen. Dieses ist mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustim-

men. Markierungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Eine Beschilderung (Zeichen 205 StVO) erfolgt nicht, da es sich um eine private Zufahrt handelt.

**Schreiben ADFC vom
15.11.2021**

Zur Sitzung des Planungsausschusses morgen möchte ich Ihnen mitteilen, dass wir in Bezug auf den geplanten Bau an der Wiesenau mit dem Verfahren, so wie es abgelaufen ist und zur Zeit aussieht, nicht einverstanden sind. Zu Ihrer Information leite ich Ihnen die mail weiter, die wir so wie folgt oder ähnlich an einige Ausschussmitglieder versendet haben. Aktuell erscheint uns das Vorgehen hierbei auch ein Beispiel für ein Verfahren zu sein, das wohl üblich ist, aber viele Fehlentwicklungen der letzten Zeit mit verursacht hat und wo wir ein Umdenken für dringend erforderlich halten.

Mit vielen Grüßen,

Andreas Stümer

Sehr geehrte

Es geht um den geplanten Bau in der Wiesenau, zu dem wir als ADFC eine Eingabe verfasst haben, die morgen auf der Tagesordnung des Planungsausschusses steht, bei dem Sie Ihre Parteien vertreten (s. auch Anlage). Hauptpunkt war, dass vor der Wiesenau der stark frequentierte Radweg verläuft, auf den

in keiner Form eingegangen wird, obwohl durch den Neubau definitiv Gefährdungssituationen entstehen werden. Wir haben auch einen konkreten Verbesserungsvorschlag gemacht, der allerdings Gemeinde/Kreis/Land/Investor zu Nacharbeit und wahrscheinlich auch Kosten verpflichten würde. Unsere Stellungnahme findet sich auch in der Vorlage der Verwaltung, die die Anregungen aber nicht aufgreifen möchte. Als Begründung für die Ablehnungsempfehlung für den Planungsausschuss am 16.11. wird formuliert, dass weder Polizei, noch der Kreis Siegburg, noch Straßen NRW Einwände in Bezug auf den Radverkehr gesehen hätten. In der Beschlussvorlage heißt es:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass weder der Landesbetrieb Straßenbau, der für die Landesstraße einschließlich Fuß- und Radweg entlang der Straße zuständig ist, noch die Polizei aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die Planung erhoben haben... Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Das ist so aber nicht richtig: In keiner der Stellungnahmen dieser Behörden steht, dass die Auswirkungen des Baus unbedenklich sind - sondern: Der Kreis und Straßen.NRW haben den Radverkehr einfach nicht erwähnt, ihn vergessen oder einfach nicht berücksichtigt. Das heißt aber nicht, dass das ein Grund sein kann, die offensichtliche Gefahrenstelle nicht zu berücksichtigen. Gemeinde und

*Investor als Träger der Bau-
maßnahme können sich aus un-
serer Sicht nicht hinter anderen
Behörden verstecken, die sich
schlicht mit dem Thema mangels
Zeit, Kapazität oder Interesse
nicht befasst haben. Uns irritiert
vor allem, dass in der Begrün-
dung der Planung der Tatsache,
dass ein Radweg am Grundstück
vorbeiläuft, der stark genutzt
wird, überhaupt keine Beach-
tung geschenkt wird. Das sieht
aus wie ein Abwägungsdefizit -
ein planerischer Belang, den es
mit abzuwägen gilt, wird über-
sehen - und dieses wird bisher
auch nach konkreter Ansprache
nicht korrigiert.*

*Die Gemeinde hatte sich vorge-
nommen, klimaneutral zu wer-
den und auch deshalb den Rad-
verkehr zu fördern. Ein strate-
gisch unverzichtbarer Teil davon
muss es sein, bei Bauvorhaben
frühzeitig sicherzustellen, dass
bestehende Radverbindungen
nicht verschlechtert werden
oder in die Sicherheit von Rad-
fahrenden eingegriffen wird,
sondern im Gegenteil jedes Vor-
haben genutzt wird, um im zeit-
lichen Zusammenhang und da-
mit auch planungs- und kosten-
günstig Verbesserungen für um-
weltfreundliche Verkehrsarten
zu realisieren. Geschieht dies
nicht, verliert man Geld und Zeit
- ein unrühmliches Beispiel ist
der Bau des EKZ ohne Radan-
bindungen nach Villip, Holzem,
Arzdorf, Adendorf, Fritzdorf, wo
auch nach 15 Jahren die Anbin-
dungen noch fehlen und wo man
sich durch Ignorieren am An-
fang immer neue Probleme ge-
schaffen hat. Daneben sollte in
der Öffentlichkeit - s. Klimagip-
fel - nicht ankommen, dass im
Gegensatz zu selbstgesetzten
Zielen durch Ignorieren von*

Beschlussvor- schlag:

Den Anregun-
gen wird teil-
weise gefolgt.
Es wird festge-
legt, dass Sicht-
felder frei zu
halten sind und
beim Ausbau
eine besondere
Markierung des
Radweges vor-
genommen
wird.

Die Hinweise
werden zur
Kenntnis ge-
nommen.

Beratungser- gebnis:

Ja: Nein: Enth.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Es wird festgelegt, dass Sichtfelder frei zu halten sind und beim Ausbau eine besondere Markierung des Radweges vorgenommen wird. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 15 | - | - |

Über die abwägungserheblichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließen die Ausschussmitglieder wie folgt:

Bürger 1

Schreiben vom 25.08.2021

| | | | |
|-----|--|--|--|
| B1. | <p>Bürger 1 Schreiben vom 25.08.2021</p> <p>Als langjährige Kundschaft der Reitanlage in der Wiesenau möchten wir zum geplanten Bauvorhaben noch einmal Stellung nehmen:</p> <p>Hinsicht der demografischen Entwicklung ist die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage sicher ein gutes Invest in die Zukunft.</p> <p>Jedoch sollten die Lebensquali-</p> | | |
|-----|--|--|--|

tät und die Entfaltungsmöglichkeit der Heranwachsenden- und künftig Altersvorsorgenden - mindestens ebenso ernst genommen und gefördert werden!

Die sog. „Pecher Tierscheune“ bietet einen unvergleichlichen Lebens- und Entwicklungsräum für Kinderunterschiedlichsten Alters, den es so in erreichbarer Nähe für uns BonnerInnen nicht noch einmal gibt.

Insbesondere die Waldrand- und Wiesen-nahe Lage ermöglichen einer stetig wachsenden Zahl junger ReiterInnen naturnahe Erlebnisse, die als sehr wertvoll und rar zu bezeichnen sind.

Der besondere pädagogische Ansatz von Frau Wirs bildet ein perfektes Zusammenspiel mit der Umgebung „Wiesenau“.

Die Sorge, dass dieser Ort künftig nicht nur durch den Lärm einer Großbaustelle lange Zeit stark beeinträchtigt, räumlich eingeengt oder gar auf ein Minimum reduziert werden könnte, treibt uns KundInnen sehr stark um.

Bitte setzen Sie nicht eines der letzten Refugien kindlicher Entfaltungsmöglichkeiten durch das o.g. Bauprojekt aus Spiel!

Überprüfen Sie vielmehr die Möglichkeiten einer Win-Win-Situation, die sich aus dem Aufeinandertreffen vom Alt und Jung ergeben könnte. - Nicht zu vergessen: die Hauptpersonen der Reitanlage. Um pädagogisch wirksam sein zu können, brauchen die Pferde Ruhe, Platz und Auslauf.

Auf eine gute Lösung hoffend verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Die Pecher Tierscheune liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es muss jedoch festgestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Weidenutzung für die Pferde, notwendige bauliche Anlagen für den Reitbetrieb, Errichtung von Paddocks zur Unterbindung von Nährstoffeinträgen ins Grund- und Oberflächenwasser, Errichtung einer ordnungsgemäßen Dunglagerstätte, Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Gästeparkplätzen im Bereich der Tierscheune weder vorhanden noch herstellbar sind. Auch deshalb wird die Pecher Tierscheune als nicht zukunftsfähig an diesem Standort eingeschätzt. Der Ort bietet nicht die benötigte Ruhe, Platz und Auslauf für Pferde und wird deshalb an diesem Standort nicht als geeignet für die weitere Nutzung als Tierscheune eingestuft.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Beratungsergebnis:
Ja: Nein: Enth.:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 2

Schreiben vom 03.09.2021

| | | | | |
|-----|--|---|---|---|
| B2. | Bürger 2 Schreiben vom 03.09.2021 | <p>Ich bin Nutzer der Reitanlage Wiesenau und wünsche mir eine funktionierende, konfliktfreie Nachbarschaft von Reitanlage und Seniorenwohnanlage.</p> <p>Als berufstätige Mutterfinde ich mit meiner Tochter und unserem gemeinsam Hobby, dort Vorort die Entspannung und den Ausgleich, den wir benötigen, um den Alltag zu meistern. Ich bin davon überzeugt, dass die Wirkung und der Umgang mit Tieren einen immens positiven Einfluss auf die Entwicklung von Kindern haben, in Bezug auf Verhalten, Verantwortungsbewusstsein, die Sozialkompetenz und das Wohlbefinden im Allgemeinen.</p> <p>Aus diesem Grund und den folgenden konkreten Aspekten fordere ich die Gemeindeverwaltung, sowie den Bürgermeister Herrn Schmidt auf, einen deutlich angepassten Plan für eine Seniorenpflegeeinrichtung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, insbesondere der Reitanlage Wiesenau, zu entwickeln:</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Reithalle befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten und bestehenden Wohnhäusern entlang der Straße Hasensprung. Gegenüber diesen Wohngebäuden besteht bereits jetzt das Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde. Insofern wird keine unvorhergesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.</p> | <p>1) Der geplante vierstöckige Bau ist angesichts der Bedürfnisse von älteren Menschen,</p> <p>Das Gebäude erhält einen direkten Anschluss an das angrenzende offene Wiesengrundstück aus dem ers-</p> |
|-----|--|---|---|---|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | <p>Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen Menschen und ihrem Anspruch auf gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe nicht adäquat. Es fehlen u.a. Sitz- und Gehmöglichkeiten im Grünen auf dem Gelände, der Anschluss an Wohnsiedlungen ist nur durch die Überwindung eines enormen Höhenunterschiedes oder den Gang entlang einer vielbefahrenen Landstraße möglich. Die überlangen Flure und Wege durch die Baukörperlänge sind nach dem Wohn- und Teilhabegesetz in Verbindung mit dessen Durchführungsverordnung nachhaltig zu überdenken.</p> <p>2) Das seitens der Projektleitung und einigen Ausschussmitgliedern (u.a. Ortsausschuss Pech am 31.05.2021) regelmäßig vorgetragene Argument, eine neu geplante Seniorenwohnanlage müsse mindestens 80 Plätze bieten ist nachweisbar nicht korrekt und irreführend. Laut § 20 Abs. 2 WTG spricht man davon, dass neu errichtete Einrichtungen nicht mehr als 80 Plätze umfassen sollen.</p> <p>3) Zudem befürchte ich mehr Lärm und Emissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens, welches zu Lasten der umliegenden Flora und Fauna geht. Selbst die Schwalben fühlen sich in der Wiesenau wohl und haben ihr Zuhause hier. Daher fordere ich Sie auf, das Nebeneinander der bereits existierenden Reitanlage Wiesenau mit der geplanten Senio-</p> | <p>ten OG und ist somit unmittelbar angeschlossen an Freibereiche mit Aufenthaltsqualität.</p> <p>Die Informationen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren und werden im Bauantrag geklärt.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>renwohnanlage langfristig zu gewährleisten.</p> <p>4) Abschließend möchte ich sagen, dass ich die Diskussion um eine geänderte Flächennutzung verwerflich finde und nicht nachvollziehbar. Aus meiner Sicht untergräbt diese Vorgehensweise die Existenz der privaten Eigentümer. Daher fordere Sie auf, die Reitanlage Wiesnau langfristig durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan abzusichern.</p> | <p>Wie oben ausgeführt ist es weiterhin Ziel der Gemeinde, das gesamte im FNP dargestellte Gebiet als Fläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln und zur Realisierung der Seniorenpflegeeinrichtungen den Bebauungsplan aufzustellen. Es wird empfohlen, diese Ziele weiter zu verfolgen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p> |
|--|---|--|---|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 3

Schreiben vom 16.09.2021

| | | | |
|----|--|---|---|
| B3 | Bürger 3 Schreiben vom 16.09.2021 | <p>Ich habe erhebliche Bedenken gegen die Entwürfe zur Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans im Bereich Pech Wiesenau und gegen den darauf fußenden Entwurf eines B-plans. Der im Generalanzeiger abgebildete Entwurf von zu errichtenden Gebäuden im Bereich des beabsichtigten B-Plans bedeutet bei seiner Verwirklichung in seinen Dimensionen einen unverhältnismäßigen Eingriff in die glücklicherweise in diesem Bereich noch weitgehend intakten Natur und Landschaft. Eine derart riesige Verriegelung der Landschaft zur L 158 hat zur Folge, dass der dörfliche Charakter einer Verstädterung weichen muss. Pech wird mit planerischer Gewalt mit großstädtischen Gebäuden zur Vorstadt von Bonn-Godesberg. Dagegen protestiere ich. Im Übrigen schließe ich mich sinngemäß den Ausführungen des Anliegers [REDACTED] an. Die Landschaft sollte um so mehr erhalten werden, als in anderen Teilen der Gemeinde, z.B. in Niederbachem, wegen planerischem Wildwuchs der dörflich-kleinstädtische Charakter "völlig verhundst" ist.</p> | <p>Bei der Beschreibung des geplanten Gebäudes muss berücksichtigt werden, dass die auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung aus einem Hotelgebäude mit einer Gesamthöhe von 12,15 m, einem großen Reitstallgebäude und seinen Nebenanlagen bestehen. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen bei 125,01 NHN Reithalle, 123,08 NHN Stall und Nebengebäude, 126,32 NHN Hotel. Die mit 128,50 NHN festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude fügt sich also in die Höhen der Gebäude durchaus ein. Das Bauvolumen der Reithalle ist ebenfalls vergleichbar mit dem Gebäudevolumen eines mehrgeschossigen Hauses. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass der Ortsteil Pech in seiner Gebäudestruktur entlang der Landesstraße nicht geprägt ist von Einfamilienhäusern, sondern von 3- und 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Das landschaftliche Umfeld entlang der L 158 zeigt also durchaus den Charakter der geplanten Bebauung des Se-</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> |
|----|--|---|---|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 4

Schreiben vom 16.09.2021

| | | | |
|----|--|--|--|
| B4 | Bürger 4 Schreiben vom 16.09.2021 | <p>Als Eigentümer der Reitanlage auf dem Grundstück der Wiesenau 2 nehmen wir zu den Unterlagen der Offenlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu dem Bebauungsplanverfahren, die im Internet einsehbar sind Stellung. Bei der Planung handelt es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung, die nicht auf städtebaulichen Gründen basiert, sondern dem privaten Interesse des Investors dient. Zudem leidet der Bebauungsplan unter einem erheblichen Ermittlungsdefizit hinsichtlich der auf die Planung einwirkenden und auch ausgehenden Immissionen.</p> <p>Unsere Einwände im Einzelnen:</p> <p>1. geplante Seniorenwohnanlage</p> <p>1.1 Es gibt keine geeignete Möglichkeit für die Senioren die geplante Wohnanlage zu verlassen. Über den angrenzenden Radweg ist es zu gefährlich.</p> <p><input type="checkbox"/> Die geplante Wegeverbindung zum Huppenberg ist zu steil.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Straße Am Huppenberg verläuft zunächst in einer uneinsehbaren Kurve ohne Bürgersteig, dann mit erheblichem Gefälle bergab.</p> <p><input type="checkbox"/> Die angegebene „Verbindung zu dem unmittelbar angrenzenden Kottenforst als Erholungsgebiet“ und damit die „besondere Eignung [des Plangebiets] als Seniorenwohnheim und Pflegeeinrichtung“ ist nicht gegeben.</p> <p>1</p> <p>1.2 Ein 85m langer und viergeschossiger Baukörper ist nicht vertretbar. Er fügt sich nicht in die Landschaft und die angrenzenden Ortsstrukturen ein.</p> <p>1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem vorgelegten B Plan gegenüber der vor-</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebäude erhält einen direkten Anschluss an das angrenzende offene Wiesengrundstück aus dem ersten OG und ist somit unmittelbar angeschlossen an Freibereiche mit Aufenthaltsqualität.</p> <p>Bei der Beschreibung des geplanten Gebäudes muss berücksichtigt werden, dass die auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung aus einem Hotelgebäude mit einer Gesamthöhe von</p> |
|----|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>handenen Hotelbebauung und den ersten Planungen von 2019 um ein Vielfaches überschritten.</p> <p>1.4 Die geplanten 33 Stellplätze sind für eine Anlage dieser Größe und in dieser Lage nicht ausreichend (40 Vollzeit-, 35 Teilzeitkräfte, 22 Seniorenwohnungen, 80 Pflegeplätze, 15 Tagespflegeplätze zzgl. Besucher).</p> <p>1.5 In dem beigefügten Schallschutzbauauftrag werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt, obwohl es sich hier um eine Wohnnutzung mit dem Schwerpunkt Pflege handelt. Einflüsse auf und aus der näheren Umgebung (z.B. gegenüberliegende Straßenseite Wohngebäude, ehemalige Gärtnerei, Schall und Gerüche der Kläran-</p> | <p>12,15 m, einem großen Reitstallgebäude und seinen Nebenanlagen bestehen. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen bei 125,01 NHN Reithalle, 123,08 NHN Stall und Nebengebäude, 126,32 NHN Hotel. Die mit 128,50 NHN festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude fügt sich also in die Höhen der Gebäude durchaus ein. Das Bauvolumen der Reithalle ist ebenfalls vergleichbar mit dem Gebäudevolumen eines mehrgeschossigen Hauses. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass der Ortsteil Pech in seiner Gebäudestruktur entlang der Landesstraße nicht geprägt ist von Einfamilienhäusern, sondern von 3- und 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Gemäß VVBauO NRW Richtzahl für den Stellplatzbedarf sind für Altenheime, Altenwohnheime 1 Stpl je 10 bis 17 Plätze zuzüglich 75 % Besucherplätze vorzusehen. Die der geplanten Anzahl von 120 Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen errechnen sich also 7 bis 12 erforderliche Stellplätze zuzüglich 9 Besucherplätze. Die somit 21 erforderlichen Stellplätze werden also problemlos nachgewiesen.</p> <p>Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden im Bebauungsplan beachtet.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>lage) finden in dem Bauleitplanverfahren keine Beachtung.</p> <p>frühzeitige Offenlage</p> <p>2.1 Die Einwände in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Offenlage wurden nicht ausreichend beachtet.</p> <p>2.2 In der Abwägung unserer Stellungnahme wird die Genehmigung der Reitanlage als auch die Möglichkeit der artgerechten Pferdehaltung in Frage gestellt. Dies stimmt nicht mit den Überprüfungen des Rhein Sieg Kreises überein. Die Aussagen der Gemeinde sind falsch und für uns rückschädigend.</p> <p>3. Compbach Die von der Bezirksregierung Köln geforderte und als Bedingung formulierte Renaturierung des Compbachs ist auch langfristig nicht möglich, da der zu renaturierende Teil sich auf unserem Grundstück befindet.</p> <p>4. Reitanlage</p> <p>4.1 Im bisherigen Bauleitplanverfahren wird die Existenz der Reitanlage vollständig negiert. Unsere vielfach angebotene Gesprächsbereitschaft zur Abstimmung über die beiden Nutzungen ist von der Gemeinde nicht beachtet worden.</p> <p>4.2 Im bisherigen Verlauf des Verfahrens wurde die Verträglichkeit der beiden sehr verschiedenen Nutzungen nebeneinander nicht sachgerecht geprüft. Von einer Reitanlage gehen naturgemäß Schall- und Geruchsimmissionen aus, denen auch die Bewohner der Wohnanlage in besonderem Maße ausgesetzt werden.</p> <p>4.3 Wir befürchten, dass sich deshalb später Konflikte ergeben werden, die für uns oder für die geplante Seniorenwohnanlage zu Nutzungseinschränkungen führen könnten.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings widersprochen, dass die Aussagen der Gemeinde falsch sind. Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht den Grundstücksbereich der Reithalle. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen die Ziele der Gemeinde dar, an denen festgehalten wird.</p> <p>Die Eigentümer des Reithallen-Grundstücks kannten zum Zeitpunkt des Kaufs der Anlagen den Bestand an Wohnhäusern sowie die Planungen der Gemeinde, da der Ankauf nach der Planaufstellung erfolgte. Auch das Ziel einer Renaturierung des Compbaches war zu diesem Zeitpunkt bei allen bekannt. Die Fläche des Reitstalles als Erweiterungsfläche für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen vorzusehen, war die veröffentlichte Beschlusslage in der Gemeinde. Insofern wird keine unvorhergesehene Beeinträchtigung der Eigentümerinteressen gesehen.</p> |
|--|--|---|

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <p>4.4 Wir halten eine 85m lange und viergeschossige Bebauungsfront direkt neben der Reitanlage für nicht angemessen. Es wird zu Verschattungen, eventuell auch zu ungünstigen Windverhältnissen kommen.</p> <p>4.5 Es muss überprüft werden, welche Einwirkungen von Lärm (Anlieferung, Wärmepumpe oder anderer techn. Anlagen) und Geruch (Küche) von der Seniorenanlage ausgehen und wie diese minimiert werden können.</p> <p>4.6 Unsere Zuwegung über das vordere Grundstück ist in dem vorgelegten B Plan Entwurf nicht mit dem Symbol für ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht versehen.</p> <p>4.7 Die bestandsgeschützte Nutzung unserer Reitanlage findet in der Bauleitplanung zur Seniorenwohnanlage Wiesenau keine Berücksichtigung.</p> <p>4.7.1 Wir erheben Einspruch gegen die geplante Änderung des FNP über unser Grundstück in ein Sondergebiet „SO Seniorenwohnen Pflege“. Unsere Reitanlage wird dadurch in ihrer Existenz bedroht, da alle bauliche Änderungen / Anpassungen nicht mehr möglich sein werden. Das Sondergebiet sollte als „SO Seniorenwohnen Pflege Reitanlage“ ausgewiesen werden.</p> <p>4.7.2 Um die Belange der Reitanlage zu berücksichtigen wünschen wir in die Fläche des Bebauungsplanes aufgenommen zu werden.</p> | <p>Es besteht eine Eintragung in das Grundbuch zur Sicherung der Zufahrt auf das Grundstück der Reithalle. Diese ist über die private Verkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die bestehende Reitanlage und die daraus resultierenden möglichen Probleme werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Aufstellung von Bebauungsplänen und deren Geltungsbereich obliegt ausschließlich der Gemeinde. Die Wünsche der Eigentümer werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen allerdings nicht den vorgetragenen Zielen der Gemeinde.</p> <p>Es wird deshalb empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.</p> <p>Beratungsergebnis: Ja: Nein: Enth</p> |
|--|---|---|---|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Bürger 5 bis 72

Gleichlautende Schreiben die während der Offenlage eingegangen sind

| | | | | |
|----------|--|---|--|--|
| B5 – B72 | Bürger 5 bis 72 Gleichlautende Schreiben die während der Offenlage eingegangen sind | Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 09-18 im Bauvorhaben Pech Wiesenau, Wachtberg ein. Als direkter Anwohner ich bin unmittelbar von der Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender | | |
|----------|--|---|--|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Begründung.</p> <p><u>Detaillierte Begründung:</u></p> <p>Städtebauliche Bedenken</p> <p>An dieser exponierten Lage am Ortsein-/Ausgang von Pech passt ein Gebäude mit den Ausmaßen von ca. 85 m Länge, 13 m Höhe, ca. 15 m über Straßenniveau und 35m Breite nicht in das Ort- und Landschaftsbild. Es zerstört den Blick auf das Pecher Tal, verbaut den Blick auf den Ort, verändert den liebenswerten Charakter des Ortes.</p> <p>Der geringe geplante Abstand eines solch großen Gebäudes zur Landstraße ist an keinem weiteren Punkt in unserer Gemeinde wiederzufinden. Auch das derzeitige Hotel Wiesenau steht mit einem wesentlich größeren Abstand zur Landstraße. Das geplante Gebäude fügt sich städtebaulich in keiner Weise ein. Es ist nach rein wirtschaftlichen Faktoren und auf Profitmaximierung geplant, reizt die maximal in NRW erlaubte Anzahl von 80 Pflegebetten aus und erweitert darüber hinaus noch um 22 Seniorenwohnungen und 15 Tagespflegeplätze. Dies führt im Ergebnis zu einem massivem Gebäudekonstrukt, der völlig ortsuntypisch ist, das Ortsbild strukturell verändert und absehbar für die umliegenden Anwohner einen Wertverlust ihrer Immobilien bedeuten wird.</p> <p>Die für den Bebauungsplan notwendige Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) in ein Sondergebiet für Seniorenwohnen und Pflegeeinrichtungen wurde seitens der Bezirksregierung Köln im Jahre 2015 jedoch nur unter der Auflage in Aussicht gestellt, daßausreichend nachgewiesen wird, daß strukturelle, funktionale</p> <p>Bei der städtebaulichen Situation des Standortes in Pech muss berücksichtigt werden, dass die auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung aus einem Hotelgebäude mit einer Gesamthöhe von 12,15 m, einem großen Reitstallgebäude und seinen Nebenanlagen bestehen. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen bei</p> <p>125,01 NHN Reithalle, 123,08 NHN Stall und Nebengebäude, 126,32 NHN Hotel</p> <p>Die mit 128,50 NHN festgesetzte Maximalhöhe der Gebäude fügt sich also in die Höhen der Gebäude durchaus ein. Das Bauvolumen der Reithalle ist ebenfalls vergleichbar mit dem Gebäudevolumen eines mehrgeschossigen Hauses. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass der Ortsteil Pech in seiner Gebäudestruktur entlang der Landesstraße nicht geprägt ist von Einfamilienhäusern, sondern von 3- und 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Das landschaftliche Umfeld entlang der L 158 zeigt also durchaus den Charakter der geplanten Bebauung des Seniorenpflegeheimes.</p> <p>Es ist weiterhin das Ziel der Gemeinde, das Gebiet im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Besonderes Sondergebiet für Seniorenpflege- und Seniorenwohneinrichtungen zu ent-</p> | |
|--|--|--|--|

le und bauliche Zusammenhänge mit dem Ortsteil und seinen Innenbereichen vorhanden sind.“ (s. 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Pech Wiesenau, S. 3).

Das derzeit geplante Gebäude fügt sich jedoch m.E. städtebaulich in keiner Weise in Ortsbild ein, die Auflagen der Bezirksregierung sind also dahingehend nicht erfüllt.

Viergeschossige Bauten, in einer solchen Nähe zu einer der am stärksten befahrenen Landstraße in NRW sind in Wachtberg bisher nicht zu finden. Bei der Planung des Einkaufszentrums in Berkum wurde penibel darauf geachtet, dass zweigeschossig und mit Sichtachsen gebaut werden musste, um den Blick über das Wachtberger Land nicht zu verbauen.

Ich halte die gleiche Sorgfalt für Pech und die Berücksichtigung des städtebaulichen Charakters des Dorfes für notwendig, wie bspw. mit einer zweigeschossigen, aufgelockerten Seniorenwohnanlage, die dem Landschaftsbild angemessen ist und sich insgesamt städtebaulich einfügt.

Dies gilt nicht nur für die Höhe des Baukörpers, sondern auch für den Grad der Flächenversiegelung. Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl sollten sich an die ortsüblichen Bemessungszahlen anleihen.

wickeln. Der Bebauungsplan schafft hierfür die Grundlage in den Grundstücksbereichen, in denen die Realisierungsmöglichkeit dieser Zielsetzung gegeben ist. Funktionale Zusammenhänge sollen durch eine Wegeverbindung geschaffen werden. Diese Wegeverbindung ist im Bebauungsplan mit einem Gehrecht festgesetzt. Das Ziel, den Compbach zu renaturalisieren, besteht weiterhin, kann jedoch derzeit noch nicht festgesetzt werden, da eigentumsrechtliche Belange dagegen sprechen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte leicht abknickende und damit zurückweichende Baugrenze verläuft im Wesentlichen parallel zur Pecher Hauptstraße L 158 und verstellt damit keine Blickrichtung. Auf der nordwestlichen Seite der Straße L 158 steigt das Gelände steil an, sodass eine Böschung von bis zu 6,50 m vorhanden ist. Das Gelände steigt weiter bis zu den Grundstücken am Hasensprung bis auf knapp 14 über Straßenniveau an. Diese Höhendarstellung zeigt, dass die Blicke über das Wachtberger Land z. B. aus den Häusern an der Straße Hasensprung nicht verbaut wird.

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entspricht den Werten der Baunutzungsverordnung. Natürlich sind diese Werte bei freistehenden Einfamilienhäusern anders als bei Geschosswohnungsbauten, wie diese z. B. entlang der Pecher Hauptstraße zu sehen sind.

Es wird deshalb empfohlen,

Verkehrstechnische Bedenken

Geplant ist eine Pflegeeinrichtung für 80 Pflegebedürftige, 22 Seniorenwohnungen und 15 Tagespflegestellen. Das lässt auf mindestens 24 Pflegekräfte sowie mindestens 4 Verwaltungsmitarbeiter schließen, dazu noch Reinigungskräfte und Küchenpersonal. Der An- und Abtransport der Tagespflegepatienten sowie das gesamte Personal benötigen täglich ausreichende Parkplätze. Zusätzlich müssen Parkplätze für Besucher vorhanden sein und Flächen für Anlieferungen von Verpflegung und sonstigen Materialien. Des Weiteren müssen Ärzteparkplätze und eine ausreichend große Feuerwehrumfahrt vorgesehen werden. Demgegenüber stehen 33 geplante Parkplätze.

Das bedeutet, insbesondere in den morgen- und abendlichen Stoßzeiten, absehbaren Verkehrsstaupunkte auf der Pecher Landstraße L158, die ohnehin wegen des hohen Verkehrsaufkommens an ihrer Grenze ist und zu einer der meist befahrenen Landstraßen in NRW gehört. Daraus resultierend wird ein stark erhöhtes Unfallpotential zwischen KFZ, Fußgängern und Radfahrern um die Einfahrt zur Seniorenpflegeanlage befürchtet. Des Weiteren wird diese Planung absehbar zu „Wildparkern“ in den umliegenden Wohngebieten führen und damit eine Beeinträchtigung der Anwohner bzgl. Verkehrsaufkommen, -lärm und Parkplätze zu erwarten sein.

Beim Bau einer Seniorenwohnanlage halte ich daher die Pla-

die Planungen weiter zu verfolgen.

Gemäß den Planungen sind 43 Stellplätze vor dem Gebäude möglich, diese werden so angeordnet, dass sowohl der beschriebene Gehweg und die Einzäunung zur L 158 möglich sind.

Gemäß VVBauO NRW Richtzahl für den Stellplatzbedarf sind für Altenheime, Altenwohnheime 1Stpl je 10 bis 17 Plätze zuzüglich 75 % Besucherplätze vorzusehen. Die der geplanten Anzahl von 120 Pflegeplätzen und Seniorenwohnungen errechnen sich also 7 bis 12 erforderliche Stellplätze zuzüglich 9 Besucherplätze. Die somit 21 erforderlichen Stellplätze werden also problemlos nachgewiesen.

An der Einfahrt zur Seniorenanlage gibt es für die Linksabbieger eine gesonderte Abbiegespur im Bestand. Für die Ausfahrt setzt der Bebauungsplan fest, dass entsprechende Sichtdreiecke frei gehalten werden, um die Sicht auf Fußgänger, Fahrradfahrer und Autos nicht zu behindern und somit Gefahren zu minimieren.

Die erforderlichen Stellplätze werden problemlos auf dem Grundstück nachgewiesen. Um Parkdruck auf umliegende Wohngebiete zu vermeiden, werden deutlich mehr als gefordert Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Durch das zuständige Amt

nung einer Tiefgarage mit ausreichend Parkplätzen für erforderlich, um wirklich alle PKWs unterbringen zu können, die umliegenden Wohngebiete zu verschonen und möglichst viel Grünfläche zu erhalten.

Zusätzlich ist eine weitere Abbiegespur erforderlich, damit der Verkehr auf der Landstraße möglichst gering beeinträchtigt wird, sowie ein Verkehrssicherheitskonzept für Fuss- und Radweg.

Bedenken zu der Missachtung der Bedürfnisse der Pflegebedürftigen

Durch die maximale Ausnutzung der Bebaubarkeit und der Optik werden im vorgestellten Bebauungsplan keine Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallwand oder eines Walls vorgesehen, sondern lediglich bautechnische Maßnahmen. Als vorgeschriebener Schallschutz dient die Gebäudefront. Das heißt, dass die Fenster zu den Zimmern der Pflegebedürftigen nicht zu öffnen sind. Die Pflegebedürftigen werden nur mit einer Lüftungsanlage mit Luft versorgt und ihnen wird nicht nur die Möglichkeit, die Fenster zu öffnen und frische Luft zu atmen, genommen, sondern auch Vogelgezwitscher zu hören oder die Geräusche der Außenwelt wahrzunehmen. Das bedeutet eine Missachtung der Bedürfnisse der Pflegebedürftigen.

Dazu kommt, dass Pflegebedürftige von ihren Angehörigen nur entlang der sehr stark befahrenen Landstraße im Rollstuhl spazieren gefahren werden können. Die geplante Anlage eines Spazierwegs von der

Straßen NRW wurden Anregungen gegeben, die im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind. Bedenken wurden nicht geltend gemacht.

Ein aktiver Schallschutz entlang der Pecher Hauptstraße L 158 erscheint aufgrund der beschriebenen Topographie des Geländes kaum möglich. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich und auch durchgeführt. Die Fenster werden dabei so gebaut, dass sie zu öffnen sind. Da sich kein Betreiber für eine derartige Anlage finden lässt, wenn die Bedürfnisse der Pflegebedürftigen missachtet werden, wird der Hinweis nur zur Kenntnis genommen.

Es liegt ausdrücklich im Interesse der Gemeinde, des Investors, des Betreibers und der Pflegebedürftigen, dass ein gutes Wohn- und Aufenthaltsklima in den Räumen geschaffen wird.

Es ist ein Weg aus dem 1.OG direkt auf die anschließende Wiese vorgesehen, so dass hier Erholungsmöglichkeiten gegeben sind. Insofern wird der Hinweis in der weiteren

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| <p>Landstraße hoch zum Huppenberg wird keine Möglichkeit sein, dorthin den Rollstuhl zu schieben, da dies durch die große Steigung und dem enormen Höhenunterschied viel zu anstrengend für Angehörige ist. Es ist also kein Grün in unmittelbarer Nähe für die Patienten und ihren Angehörigen erreichbar.</p> <p>Bedenken zum Naturschutz</p> <p>An der Pecher Landstraße stehen verbindlich zu erhaltende Bäume. Ich habe sehr große Befürchtungen, dass beim Bau in den geplanten Dimensionen die Bäume wegen Kranaufstellung und Aushub der Baugrube mit Sicherheit gefällt werden. Ich halte den Erhalt des Baumbestandes für notwendig, denn eine Umpflanzung oder Neupflanzung wird wiederum das gesamte Erscheinungsbild für Jahre verändern und die vorhandene Natur zerstören. Die bis zum Verkauf der Grundstücke vorhandene Streuobstwiese wurde bereits komplett gefällt. Auch wenn diese Wiese als eventuelle Ausgleichsfläche wieder hergestellt werden soll, hege ich große Bedenken, dass durch evtl. notwendige Lagerungen von Baumaterialien und Versorgungseinrichtungen für die Handwerker diese Wiese zerstört wird und es Jahre benötigt, um den bisherigen Naturwert wieder herzustellen. Gemäß des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) ist das süd-östlich gelegene Wieseland (Flurstück 605) als Landschaftsschutzgebiet (LSG, gem. §5 (2) Nr. 10 BauGB) eingeordnet. Dies ist jedoch weder im Bebauungsplan gekennzeichnet noch berücksichtigt, da die derzeitige Planzeichnung deutlich in das LSG rein reicht. Dies widerspricht dem Charakter und der Definition eines LSG eindeu-</p> | <p>Planung berücksichtigt.</p> | <p>Die in Richtung Ortslage Pech an der Pecher Landstraße vorhandenen großkronigen Laubbäume stehen außerhalb des Baubereichs auf dem Grundstück des Straßenbaulastträgers. Sie sind von der Baumaßnahme nicht berührt und werden bei Bedarf gemäß der Vermeidungsmaßnahme V 8 nach den Vorgaben der DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" geschützt.</p> |
|---|--------------------------------|---|

tig.

Der aktuell vorliegende Bauplan (s. Bebauungsplan Nr. 09-18, Fassung Entwurf zur öffentl. Auslage vom 4.5.2021) widerspricht m.E. auch den Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen aus dem Landwirtschaftspflegerischen Fachbeitrag von Mai 2021 (Kapitel 6, S. 25 V 7).

Dort wird ein „Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild“ gefordert. Dies ist m.E. nicht der Fall, wie auch unter Punkt 1 dargelegt, das geplante Gebäude entspricht nicht der örtlichen Bauweise und -höhe und passt daher nicht in Ort- und Landschaftsbild.

Bedenken bzgl. Immissionswerte / Lärmschutz L158

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden als Orientierung die derzeit gültigen Werte für Mischgebiete (60 bzw. 45dB(A)) gem. TA-Lärm angeführt. Diese Werte sind für eine Einrichtung zur stationären Pflege von Senioren*Innen sehr bedenklich. Für pflegebedürftige Senioren*Innen und eine ihren Lebensumständen angemessene Unterbringung wären m.E. vielmehr Immissions-Richtwerte für Krankenhäuser und Pflegeanstalten (45 bzw. 30dB (A)) angebracht. Zumal die Emissionsprognose des aktuellen Bebauungsplanes auf der derzeitigen Geschwindigkeitsbegrenzung von 60km/h beruht und damit einen sehr theoretischen Wert darstellt. Als Anwohner kennen wir die Verkehrsemissionen der L158 als eine der meistbefahrensten Landstraßen NRWs, auch und ins. die Tatsache dass ein relevanter Anteil der Verkehrsteilnehmer sich nicht an die gültige

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung mit der GRZ und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Diese Festsetzungen orientieren sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an dem heutigen Hotelgebäude. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Gliederung des geplanten Baukörpers getroffen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Eingliederung in die landschaftliche Situation beitragen.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde nicht mit theoretischen Werten durchgeführt, sondern mit Werten, die von den zuständigen Behörden stammen. Sie dient als Grundlage der Planung und da es sich um anerkannte Fachgutachter handelt werden die ermittelten Angaben weiter als Grundlage für die Planungen angesehen. Annahmen oder gefühlte Empfindungen sind keine Grundlage für fachgerechte Planungen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Geschwindigkeitsbegrenzung hält, so dass die tatsächlichen Verkehrsemissionen deutlich über den theoretischen Werten liegen dürfen.

Bedenken Folgekosten

Das Lärmschutgzutachten berücksichtigt nicht, dass der geplante ca. 85 m lange und 13 m hohe Bau den kompletten Straßenlärm zurück auf die andere Seite der Straße (Grüner Weg/ Heltenbachstraße/ Auf dem Reeg) reflektieren wird. Die Wohnqualität und die Immobilienwerte werden dadurch stark beeinträchtigt. Daher wird zum Schutz der Anwohner auf der anderen Seite des Ortes in Zukunft absehbar eine Lärm- schutzwand entlang der Pecher Landstraße nötig sein. Es steht zu befürchten, dass die Kosten hierfür die Gemeinde oder im schlechtesten Falle die Anwohner zu tragen haben. Daher ist eine verbindliche Aussage zur Übernahme durch den Investor erforderlich.

Die seitens der Bezirksregierung formulierten Auflagen, an „....strukturelle, funktionale (...) Zusammenhänge mit dem Orts- teil und seinen Innenberei- chen...“ sind derzeit ebenfalls nicht gegeben. Ein altersgerechter und barrierefreier Zugang zum Ort und seinen Innenbereichen (Geschäfte, Friseur, Kirche) ist nicht vorhanden. Eine Nutzung von Fußgänger- und Radweg entlang der L158 wird für Senioren*Innen mit erheblicher Unfallgefahr und Lärmbelastung verbunden sein. Ein barrierefreier Zugang über die Huppenbergstraße ist aktuell nicht vorhanden und müsste durch weitere Versiegelung eines öffentlichen Feldweges hergestellt werden. Des Weiteren wären sowohl der Feldweg als auch die Bürgersteige auf der

Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um die Errichtung privater Infrastruktureinrichtungen hinsichtlich der Versorgung älterer Menschen. Des Weiteren sind neben der Pflege, ärztliche Betreuung und Versorgung wie z. B. eine Cafeteria vorgesehen. Auch wenn dieses keine öffentlichen Einrichtungen sind, so werden sie auch Gästen zur Verfügung stehen. Die Infrastrukturausstattung von Pech wird also deutlich verbessert zu Gunsten und nicht zu Lasten der Anwohner.

Die Erfüllung der funktionalen Zusammenhänge und der Auflagen der Bezirksregierung wurden bereits erläutert. Sie werden soweit es unter den gegebenen Eigentumsverhältnissen möglich ist auch erfüllt und durch die

| | | |
|---|--|--|
| <p>Huppenbergstraße barrierefrei und rollstuhlgerecht zu gestalten.</p> <p>Ich befürche, dass diese Maßnahmen finanziell seitens der Gemeinde und damit aus öffentlichen und an zunehmend ungeplanten Mitteln finanziert werden müssen. Daher ist hier ebenfalls eine verbindliche Aussage zur Übernahme durch den Investor erforderlich.</p> | | <p>Finanzielle Vereinbarungen können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden. Sie werden deshalb hier nur zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|--|

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Ziele der Gemeinde wird nicht vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|------------|--------------|--------------|
| 9 | 6 | - |

Über die Beschlussvorschläge der Verwaltung wird wie folgt abgestimmt:

- 1) Der Planungsausschuss stimmt den in den Anlagen 1 und 2 der Sitzungsvorlage vorgeschlagenen Stellungnahmen der Verwaltung zu den während der im Rahmen des Parallelverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauGB frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zu.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 9 | 6 | - |

- 2) Der Planungsausschuss stimmt dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3) sowie des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, Pech (Anlage 4) inklusive der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 2 BauO NRW und dem Begründungsentwurf zur 2. Flächennutzungsplanänderung (Anlage 6) sowie zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 7) und den hierzu erstellten Umweltberichten (Anlage 8 und 9) zu.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 12 | 3 | - |

- 3) Der Planungsausschuss beschließt, den geänderten Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 09-18 „Pflegeeinrichtung Wiesenau“, Pech gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 12 | 3 | - |

- 4) Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

| Ja-Stimmen | Nein-Stimmen | Enthaltungen |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 11 | 3 | 1 |