

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.01.2020 bis einschließlich 05.02.2020

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	1. Petent	30.01.2020	Die in das Verfahren eingestellten Stellungnahmen werden an dieser Stelle thematisch gegliedert und abgewogen.	
2	2. Petent	30.01.2020		
			1. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche wird Widerspruch eingelegt. Die Fläche liegt am angrenzenden Wohngebiet von Eisheid und somit entstehen erhebliche zusätzliche Nachteile für die bebauten Nachbargrundstücke und das gesamte Dorf.	Die vorgesehene Planung westlich der Sternstraße die gemischte Baufläche in gewerbliche Baufläche umzunutzen, wurde mit der Bezirksregierung Köln erörtert. Ein positiver Bescheid zur landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 LPiG liegt vor. Die Verträglichkeit der Darstellung mit den angrenzenden Nutzungen zeigen zusätzlich zwei beauftragte Schallschutzgutachter auf. Damit wird seitens der Raumordnung die grundsätzliche Verträglichkeit der von der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid angestrebten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bestätigt. Ferner findet sich hier die Standortgunst "lediglich" die vorhandenen Strukturen zu erweitern und so auf das vorhandene Infrastrukturangebot, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen zurückgreifen zu können. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ermöglicht somit den örtlichen Gewerbetreibenden an den Standort zu binden und das vorhandene Potenzial, auch an Arbeitskräften, auszubauen. Ein besserer Standort zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gegeben. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung kann gefasst werden.
			2. Mit der Planung gehen massive visuelle Beeinträchtigungswirkungen einher.	Die Stellungnahme zielt auf Regelungen im Bebauungsplanverfahren ab. Hierzu ist folgendes zu erörtern: Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat den Entwurf zur öffentlichen Auslegung gegenüber dem Vorentwurf, der der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, erheblich geändert. Zur besseren visuellen Einbindung in das örtliche Gefüge wurde die Höhenentwicklung des Bebauungsplanes "zweistufig" vollzogen. In der Nähe zur Dreisbachtalung sind Gebäudehöhen

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
				festgesetzt, die deutlich unterhalb der vorhandenen Gewerbehalle liegen (ca. 2 m). Erst ab 26 m Entfernung zur Westgrenze des Bebauungsplanes sind Gebäudehöhen bis zum Niveau von 226,5 m NHN zulässig. Die gesamte Höhenentwicklung beschränkt die Höhe neuer Gebäudekörper unter das Niveau der vorhandenen Halle (bezogen auf das natürliche Geländeniveau). Dies bedingt, dass eine neue Gewerbehalle im Norden des eingeschränkten Gewerbegebietes bis zu 2,50 m in die vorhandene Geländeoberkante eingegraben werden muss, um die notwendigen inneren Produktionshöhen erreichen zu können. Das maximal zulässige Höhenniveau im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes limitiert die zukünftigen Produktionsbereiche auf eine Höhe, wie sie vorhandene Gewerbebetriebe im Bereich "Zum Nüchel" schon heute aufweisen. Zusätzlich wird eine 5 m breite Gehölzanpflanzung im Bereich zur Dreisbachtalung festgesetzt. Hierdurch wird eine weitere visuelle Einbindung in das örtliche Gefüge erzielt. Die Dreisbachtalung selbst bildet einen naturnahen Übergang zur angrenzenden Misch- und Wohnbebauung im Bereich "Zum Nüchel" und zur "Vogelsangstraße". Distanzen von 56 m bis über 70 m zwischen der Bebauung an der "Vogelsangstraße" und den Anlagen des zukünftigen Gewerbegebietes werden gewahrt. Städtebauliche Defizite bezüglich der visuellen Ausprägung sind nicht gegeben. Da das zukünftige Gewerbegebiet östlich der vorhandenen Bebauung liegt, sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich einer Verschattung zu verzeichnen. Die Planung berücksichtigt die eingegangenen Stellungnahmen weitgehend, wart aber die Notwendigkeit einer standortgerechten Gewerbeentwicklung. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet somit keine visuellen (städtebaulichen) Missstände vor. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung kann getroffen werden.
			3. Eine Regenwasserversickerung im Plangebiet ist nicht möglich und Einleitungen von Regenwasser in den Dreisbach sind nicht gestattet.	Mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises wurde die dezentrale Regenwasserversickerung im Plangebiet abgestimmt. Gegenüber dem heutigen Zustand ist mit Umsetzung der geplanten Anlage eine leichte Verbesserung bei Starkregeneignissen gegenüber dem heutigen Zustand zu rechnen. Der Dreisbach und seine Aue werden nicht belastet.

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Eisheid-Ost" – Abwägung

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
				Mit der 17. Änderung werden keine wasserhaushaltlichen Defizite vorbereitet. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung kann getroffen werden.
			4. Es ist mit erheblichen Lärmbelästigungen durch die Produktion zu rechnen.	Zur Entwicklung des Standortes wurden 2016 und ab 2019 zwei Lärmschutzgutachter beauftragt zu überprüfen, ob die jeweiligen Planungsabsichten der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in das örtliche Gefüge passen und die Planung ohne Konflikte mit den Regelungen des Immissionsschutzes umgesetzt werden kann. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die vorgelegte Planung alle relevanten Richtwerte einhält. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Lärminderung bestehen rechtlich nicht. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den vorliegenden Entwurf kann somit gefasst werden.
			5. Die Fortführung der gewerblichen Nutzung soll auf den Bereich östlich der Sternstraße verlagert werden, da hierdurch geringere Beeinträchtigungswirkungen für die Bebauung im Bereich der Dreisbachtalung/ Vogelsangstraße gegeben ist.	Eine Verlagerung von in sich zusammenhängenden Produktionsbereichen über eine Gemeindestraße ist städtebaulich nicht vertretbar (Gebot der geordneten städtebaulichen Entwicklung). Es stellte sich somit die Frage, ob die Sternstraße auf Höhe der Firma Stommel Haus GmbH abgebunden werden könne. Somit dient der Bereich ab dem Knoten "Zum Nüchel" ausschließlich der Andienung der Firma Stommel Haus GmbH, was eine Verlagerung des zukünftigen Produktionsbereiches potenziell möglich macht. Voraussetzung ist, die Sternstraße in diesem Bereich zu entwiden. Vor diesem Hintergrund hat der Rhein-Sieg-Kreis im März 2020 eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen vor. Aufgrund ihrer Erschließungs- und Verbindungsfunktion hält der Rhein-Sieg-Kreis eine Abbindung der Sternstraße für bedenklich. Hier würden Verkehrsverlagerungen maßgeblich im

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Eischeid-Ost" – Abwägung

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
				innerörtlichen Bereich von Eischeid entstehen, die gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erheblichen Belastungen der dort ansässigen Bevölkerung führen wird. Seitens der Firma Stommel Haus GmbH liegen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid Erörterungen vor die belegen, dass eine Verlagerung der Firmenerweiterung östlich der Sternstraße, unter Beibehaltung des Verkehrs auf der Sternstraße, zu erheblichen Risiken der Mitarbeiter führen würde, da ein permanenter Workflow zwischen vorhandener und zukünftiger Produktion auf gleicher Arbeitsebene gewährleistet werden muss. Vor diesem Hintergrund muss am vorgelegten Entwurf festgehalten werden, der auch bezüglich der Gewerbeflächenausweisungen für die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit einer insgesamt über 1 ha großen zusammenhängenden gewerblichen Baufläche westlich der Sternstraße und einer Fortführung der gemischten Bauflächen östlich der Sternstraße die beste Variante einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Eischeid-Ost darstellt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung für den vorliegenden Entwurf kann somit gefasst werden.