



## Begründung zum BP Nr. 58N "Eischeid-Ost"



Mai 2020

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	4
3.0	Standortwahl	5
4.0	Grundlagen des Bebauungsplanes	5
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
4.2	Plangrundlage	6
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	7
5.1	Landesentwicklungsplan	7
5.2	Regionalplan	7
5.3	Flächennutzungsplan	7
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
5.5	Schutzgebietsausweisungen	7
6.0	Beschreibung des Plangebietes	8
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise und Baugrenzen	13
7.4	Verkehrsflächen	13
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, hier Zweckbestimmung private Versickerungsanlagen	14
7.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.7	Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien	15
8.0	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	15
9.0	Kampfmittel und Altlasten	15
10.0	Abfall	15
11.0	Erneuerbare Energien	16
12.0	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben	16
13.0	Denkmalschutz	17
14.0	Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umwelt- schadensgesetz und Umweltverträglichkeit	17
15.0	Städtebauliche Daten	18
16.0	Grunderwerb/Kosten	18



## Begründung zum BP Nr. 59N "Eischeid-Ost"

### 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Firma Stommel Haus GmbH weist seit ihrer Gründung vor 50 Jahren ein kontinuierliches und nachhaltiges Wachstum auf und zählt mit zu den qualitativ hochwertigen Herstellern von Massivholzhäusern, dessen Nachfrage- und Wirkungsbereich weit über das Land Nordrhein-Westfalen hinausreicht.

Im Bereich der jetzigen Produktion müssen Möglichkeiten für eine Erweiterung geschaffen werden, um neueste Produktionstechnik zukunftsweisend umsetzen zu können. Gleichzeitig ist es erforderlich, dass vorhandene Stellplatzangebot auszuweiten.

Vor diesem Hintergrund wurde zum ersten Aufstellungsbeschluss 2016 des BP 58N "Eischeid-Ost" ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, das aufwies, dass die angestrebte gewerbliche Entwicklung mit den schutzbedürftigen misch- und wohngebietsgleichen Nutzungen im Umfeld vereinbar ist.

Seit 2016 hat es zur angestrebten Gewerbeentwicklung mehrere Gespräche, auch mit der Verwaltungsspitze der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, gegeben. Die Notwendigkeit, die Standortsicherung zu betreiben, führte dazu, dass die Firma der Verwaltung vorschlug, die Erweiterung ausschließlich auf firmeneigenen Grundstücken durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukunftsfähig zu sichern.

Aus Sicht der Verwaltungsspitze muss bei einem solchen Vorhaben der gesamte Bereich Eischeid-Ost einer städtebaulichen Betrachtung unterzogen werden, um dem Gebot der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB umfassend Folge leisten zu können. Aus Sicht der Gemeinde kann die gebotene städtebauliche Ordnung und Entwicklung nur durch einen sogenannten Angebotsbepauungsplan gesichert werden.

In der örtlichen Situation muss der Bebauungsplan vor diesem Hintergrund auch Grundstücke umfassen, die sich nicht im Eigentum der Firma Stommel befinden. Das Plangebiet umfasst somit in der Gemarkung Eischeid, Flur 21 die Flurstücke 175, 176, 128, 96, 133, 208, 183, 241, 242, 243, 244, 235, 236, 103, 84 teilweise (Sternstraße). Es ist ca. 2,54 ha groß.

Im Zuge der vertiefenden Diskussionen über die weitere Entwicklung wurde zunehmend gewahr, dass die schadlose Beseitigung des zukünftig anfallenden Regenwassers eine besondere Rolle in der Umsetzung der Planung spielen wird. Vor diesem Hintergrund hat die Firma Stommel Haus GmbH ein hydrogeologisches Büro beauftragt, die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden geologischen Schichten und der überlagernden Böden zu untersuchen. Aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden ein Vorentwurf zur schadlosen Regenwasserbeseitigung erarbeitet und die Grundzüge vor Ort mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erörtert. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine schadlose Regenwasserbeseitigung durch Versickerung vor Ort möglich ist.

Die Abwasserbeseitigung, die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserversorgung können ebenfalls für das Plangebiet in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Die ordnungsgemäße Erschließung, die Ver- und Entsorgung des zukünftigen Planbereiches ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Im Zuge der Vorüberlegungen wurde das Plangebiet ferner mehrmals zur Ansprache aus faunistischer und ökologischer Sicht begangen. Knapp die Hälfte des zukünftigen Plangebietes wird von baulichen Anlagen eingenommen. Dies sind westlich der Sternstraße die Verwaltung und die Produktionsfläche der Firma Stommel Haus GmbH sowie die Lagerfläche des örtlichen Steinmetzbetriebes. Östlich der Sternstraße liegen die vier Musterhäuser der Firma Stommel Haus GmbH mit Stellplätzen, von denen eines über Jahre als Wohnhaus genutzt wurde und gegenwärtig als Kindertagesstätte genutzt wird. An diese Siedlungsstrukturen schließen nach Norden im Außenbereich Wiesen mäßiger Artendiversität ohne größeren Gehölzbestand an.

Ein bedeutendes faunistisches Potenzial ist diesem Bereich nicht zuzusprechen. Der gesamte Bereich unterliegt den Vorbelastungen gewerblicher, Wohn- und gemischter Nutzungen. Aus Sicht der Regelungen zum besonderen Artenschutz weist die Planung kein hohes Konfliktpotenzial auf.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der sich erheblich auf die Ausgestaltung des BP 58 N Eischeid-Ost auswirkt, ist die Tatsache, dass die Unternehmensleitung der Stommel Haus GmbH durch eine Teilrücknahme ihrer ursprünglich gewerblichen Erweiterungsabsichten der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid die Möglichkeit angeboten hat, auf ihrem Grundstück eine Kindertagesstätte zu errichten.

Das Angebot an Kindergartenplätzen in Neunkirchen-Seelscheid ist defizitär. Die vorhandenen Einrichtungen stehen an ihren Kapazitätsgrenzen, ein zusätzlicher Ausbau vorhandener

Einrichtungen ist teils schon erfolgt, nicht mehr möglich oder kann trägerseitig nicht mehr umgesetzt werden.

Es fehlt eine Kindertagesstätte für 4 Gruppen.

Dies war Anlass für die Firma Stommel Haus GmbH eines ihrer Musterhäuser als "Kindertagesstätte" für eine Gruppe zur Verfügung zu stellen. Seit 01.08.2019 sind hier 24 Kinder und drei Betreuer untergebracht. Die Gruppe setzt sich weitgehend aus Kindern im Einzugsbereich von Eischeid zusammen. Die Anzahl der eingetroffenen Bewerbungen umfasste dabei ein Mehrfaches der letztlich angenommenen Kinder.

Aus Sicht der Gemeinde hat die Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Bereich Eischeid eine hohe Standortgunst. Seitens der Firma Stommel wird somit hierfür im nordöstlichen Bereich des zukünftigen Plangebietes das Flurstück 103 zur Verfügung gestellt.

Um die Vereinbarkeit zwischen Kindertagesstätte und der notwendigen gewerblichen Entwicklung gewährleisten zu können, wurde vorsorglich ein weiteres Lärmschutzgutachten beauftragt, dessen erste Ergebnisse seit 09.10.2019 vorliegen. Diese zeigen auf, dass die Realisierung einer Kindertagesstätte auf dem Flurstück 103 mit einer Erweiterung der Gewerbeflächen auf den Flurstücken 176, 175, 235 und 236 gut vereinbar ist.

Kurz nach Aufstellungsbeschluss, am 26.11.2019, konnte die Firma Stommel Haus GmbH die zwei Fremdgrundstücke auf der Ostseite der Sternstraße erwerben. In Absprache mit der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wurde über die städtebaulich bestmögliche Siedlungserweiterung östlich der Sternstraße diskutiert, in dem sowohl die geplante Kindertagesstätte als auch Wohnnutzungen und mit diesem Wohnen verträgliche gewerbliche und andere Nutzungen angesiedelt werden sollten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Firma accon abermals gebeten, aus Immissionsschutzsicht die Verträglichkeit mit der angestrebten gewerblichen Erweiterung westlich der Sternstraße und einer gemischten Baunutzung östlich der Sternstraße zu überprüfen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass eine gewerbliche Entwicklung westlich der Sternstraße mit einer Entwicklung eines Mischgebietes östlich der Sternstraße ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte möglich ist.

Vor diesem Hintergrund wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Nutzungsmuster des Vorentwurfes eine Veränderung vorgenommen. Westlich der Sternstraße wird im Bereich der Verwaltung der Stommel Haus GmbH nach wie vor ein Mischgebiet festgesetzt. Hierauf

folgt bis hin zur Straße "Zum Nüchel" die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Auf der Ostseite der Sternstraße wird im Vorentwurf auf ganzer Fläche ein Mischgebiet festgesetzt. Dieser Vorentwurf wurde am 05.12.2019 dem Ausschuss für Energie, Umwelt und Planung vorgestellt, der auf Basis des Vorentwurfes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschloss.

Die abgewogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in vorliegendem Entwurf berücksichtigt. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPLG wurde zwischenzeitlich positiv bestätigt.

## 2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die steigende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt führte seit Jahren auch zu einer steigenden Nachfrage nach Fertighäusern sowohl im Bereich der einfach gehaltenen Fertighäuser als auch im Bereich der qualitativ hochwertigen, zu denen die Stommel Haus GmbH als Produzent hochwertiger Holzhäuser zählt. Die Firma hat vor ca. zwei Jahren die gesamte Produktion auf das Toyota-System umgestellt, welches auf Toyoda-Sakichi zurückzuführen ist. Das System ist darauf ausgelegt, jede Art der Verschwendung bei der Produktion zu vermeiden. Die Stommel Haus GmbH als Holzhausproduzent legt großen Wert auf nachhaltige Produktion. Vor diesem Hintergrund ist eine Umstellung und Erweiterung der Produktionsabläufe erforderlich, die eine Erweiterung der Produktionsstätten nach Norden in den Außenbereich erforderlich machen. Gleiches gilt für die Ostseite, die eine langfristige Erweiterung der vorhandenen Strukturen inklusive Realisierung einer Kindertagesstätte im Nordosten des Plangebietes vorsieht.

Die Wirkungen dieser avisierten Vorhaben sind nicht nur im zukünftigen Plangebiet, sondern auch bezüglich ihrer Außenwirksamkeit "verträglich" zu den angrenzenden Wohn- und gemischten Bauflächen Eischeids.

In der hier vorliegenden Gemengelage ist eine städtebaulich sensible Vorgehensweise geboten. Zur Ausweisung des Baugebietes ist die für die Art der baulichen Nutzung maßgebende Nutzungsart mit ihrer gebietsprägenden Wirkung heranzuziehen. Westlich der Sternstraße ist somit eine Konzentration von nicht erheblich störendem Gewerbe und östlich der Sternstraße die Fortführung der vorhandenen gemischten Nutzung (Mischgebiet) vorgesehen. Dabei ist auf den funktionellen Zusammenhang aufeinander bezogenen Anlagen in ihrer Häufung im Gebiet und im funktionalen Zusammenhang in seiner Einbettung des betroffenen Ortsteils zu achten. Die Realisierung der angestrebten Vorhaben innerhalb des Siedlungskörpers von

Eischeid und der angrenzenden Grünländer gebietet es, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch die Aufstellung des BP 58N zu sichern.

## **3.0 Standortwahl**

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Struktur für die Entwicklung des hier vorgesehenen Bebauungsplanes prädestiniert.

Eine zukunftsfähige Standortsicherung mit Ausweitung der Produktionsbereiche, Umstrukturierung der Musterhäuser und Fortführung standortangemessener Nutzungen östlich der Sternstraße, insbesondere die schnelle Realisierung der Kindertagesstätte durch die Stommel Haus GmbH lassen eine gleichwertige Entwicklung an anderer Stelle nicht zu. Bezüglich der gewerblichen Nutzung sind durch den notwendigen funktionalen Zusammenhang in der Standortwahl die Gebote des § 1a Abs. 2 BauGB besonders berücksichtigt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch sparsamen und schonenden Umgang zu achten. Dies wird mit dem BP 58N durch die Arrondierung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen an den Bestand umgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet fügt sich dabei in die wohn- und mischgebietsgeprägte Umgebung gut ein.

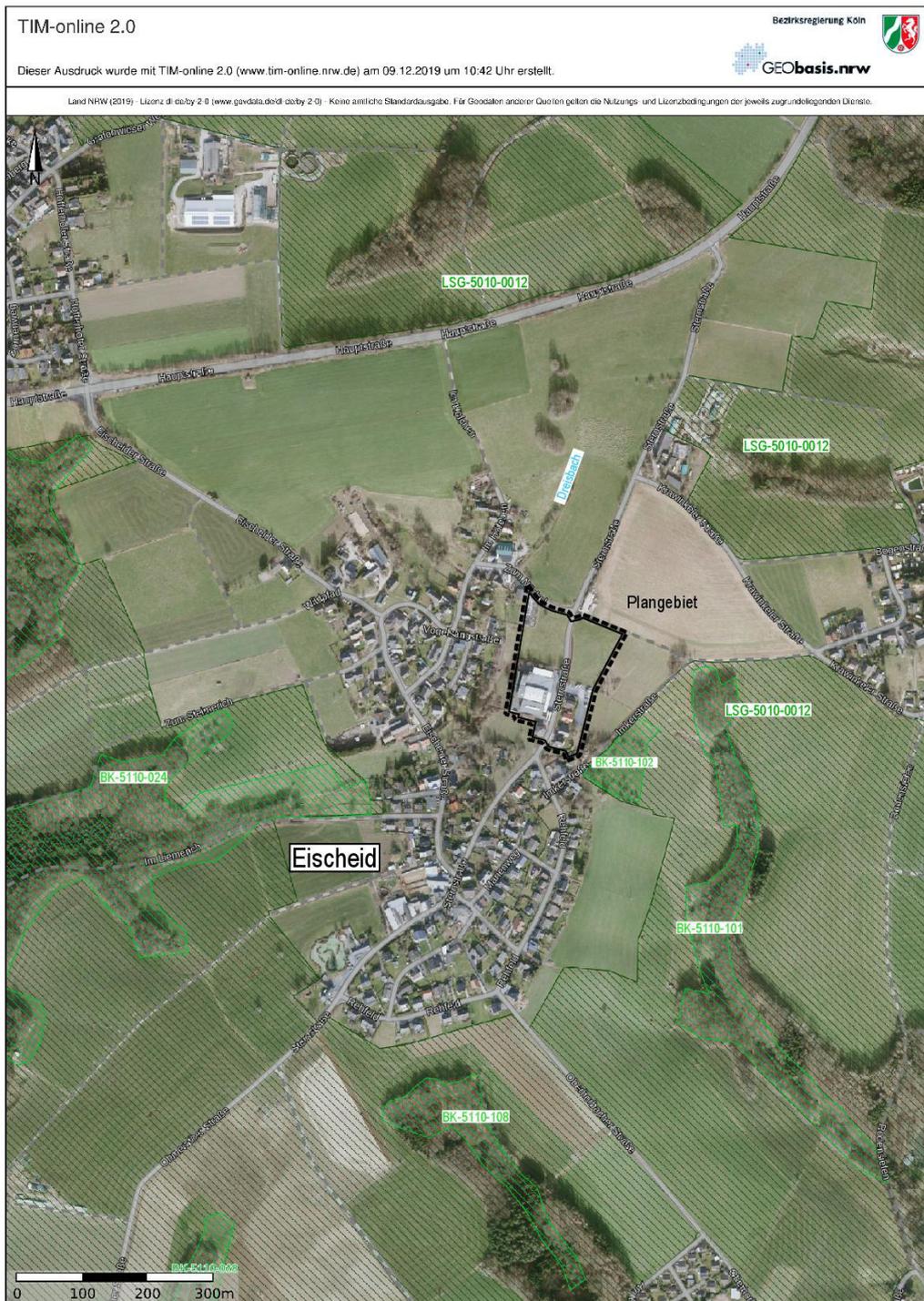
Im Gemeindegebiet sind ergänzend zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet in Eischeid Gewerbeflächen vorhanden, die eine gewerbliche Ansiedlung ohne Einschränkung ermöglichen. Als Beispiele sind hier die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 N „Neunkirchen-Süd“ sowie der Bebauungspläne Nr. 20 N „Ohlenhohn-Ost“ und Nr. 33 N „Ohlenhohn-Süd“ zu nennen.

## **4.0 Grundlagen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Größe von 24.545 m<sup>2</sup> auf. Es liegt in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, Flur 21 und umfasst die Flurstücke 175, 176, 128, 96, 133, 208, 183, 241, 242, 243, 244, 235, 236, 103, 84 teilweise (Sternstraße).

Die Lage in Eischeid wird auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.



## 4.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde durch den Vermessungsingenieur Heinz Marchlick erstellt und wurde durch weitergehende Vermessungstätigkeiten der Planungsbüro Schumacher GmbH Anfang 2020 ergänzt.

## 5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum fest. Der Hauptsiedlungskörper von Neunkirchen wird als Siedlungsraum dargestellt. Eischeid selbst liegt im Freiraum, der vom Siedlungskörper von Neunkirchen durch die Talung des Dreisbaches getrennt wird. Diese ist als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt.

### 5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt Eischeid im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Dieser wird von Süden aus bis zum südlichen Ortsrand von Eischeid mit Freiraumfunktionen spezifiziert, die dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dienen.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bereich des Dreisbaches wird als naturnahe Grünfläche, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, dargestellt. Nördlich und südlich der Straße "Zum Nüchel" sind ebenfalls gemischten Bauflächen dargestellt. Der restliche angrenzende Siedlungskörper von Eischeid wird von Wohnbauflächen geprägt. Im Norden und Osten bilden Flächen für die Landwirtschaft das relevante Nutzungsmuster.

### 5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht.

### 5.5 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

## 6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Abschluss der Ortschaft Eischeid.

Das Plangebiet hat eine maximale Längenausdehnung von ca. 261 m, eine maximale Breitenausdehnung von ca. 150 m. Im Norden sind an der Sternstraße Höhen von 218,12 m NHN gegeben, im Süden des Plangebietes werden an der Sternstraße 214,22 m NHN erreicht, westlich des Plangebietes weisen die angrenzenden Wiesenbestände Höhen von 207,83 m NHN auf. Der höchste topografische Punkt liegt nordöstlich im Plangebiet auf dem Flurstück 103, östlich der Sternstraße mit 218,34 m NHN.

Das Plangebiet kann beiderseits der Sternstraße in insgesamt vier Nutzungseinheiten gegliedert werden. Dies sind das zentrale Verwaltungsgebäude und die Produktionsstätten der Firma Stommel Haus GmbH westlich der Sternstraße, die Musterhäuser mit zurzeit genutzter Kindertagesstätte östlich der Sternstraße, die Grünländer mäßiger Artendiversität nördlich der beiden genannten Strukturen und im Nordwesten der Lagerplatz des Steinmetzes aus Eischeid.

Die Sternstraße bildet die zentrale Achse über die auch die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt. Die Versorgungsträger befinden sich ebenfalls im Straßenraum.

Die Verkehrsfläche weist eine Breite von ca. 10 m auf. Darin verläuft die Sternstraße mit östlich geführtem Straßenseitengraben, der die Straßenentwässerung aufnimmt.

Die städtebauliche Situation an der Sternstraße ist ortsbildtypisch ausgeprägt. Die Musterhäuser und die zentrale Verwaltung der Stommel Haus GmbH weist eine Höhenentwicklung auf, die ca. 7 m über die Verkehrsfläche reicht.



Sternstraße mit Blick auf Verwaltungsgebäude (links) und Musterhäuser im Süden des Plangebietes



Firma Stommel Haus GmbH an der Sternstraße

Die Produktionshalle weist ebenfalls Höhen von gut 7 m bis 8 m über die Straßenverkehrsfläche auf.

Während das vorhandene Gelände östlich der Sternstraße weitgehend eben mit leichter Steigung nach Norden ausgeprägt ist, fällt es östlich der Sternstraße zum Dreisbach deutlich ab. Werden an der Sternstraße im nördlichen Bereich Höhen von 216,25 m NHN erreicht, sind es am westlichen Außenrand des Plangebietes auf der heutigen Wiesenflächen 207,83 m NHN, im Bereich des Dreisbaches ca. 202,5 m NHN. Die vorhandene Produktionshalle weist an ihrer Westseite von der Hofffläche bis zur Attika Höhen von ca. 13 m auf.

Die Produktionshalle wird nach Westen Richtung Eischeid durch Gehölzbestände abgegrenzt, die eine visuelle Einbindung gegenüber der westlich angrenzenden ökologischen Grünfläche und den Wohnbauflächen Eischeids erzielen.

Nördlich der gegenwärtig vorhandenen Bebauung schließen im Plangebiet die Grünländer geringer bis mäßiger Artendiversität und die Lagerfläche des Steinmetzes an. Nach Norden und Osten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend als Grünländer genutzt werden.

## 7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE**

Die Standortsicherung der Firma Stommel Haus GmbH muss mit Erweiterungsmöglichkeiten in der Produktion versehen werden. Diese müssen standortangemessen erfolgen. Hierzu hat es im Zuge des Planungsvorfeldes mehrere Lärmschutzuntersuchungen gegeben die aufweisen, dass sowohl gegenüber den geplanten Mischgebietsfestsetzungen südlich und östlich des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie gegenüber der westlich liegenden misch- und wohngebietsgleichen Bebauung von Eischeid eine verträgliche Erweiterung der Produktionsbereiche möglich ist. Dies ermöglicht der Planung westlich der Sternstraße, nördlich der Verwaltung, ein durchgängiges 11.529 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet festzusetzen. Bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird diese jedoch auf "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" eingeschränkt. Diese Beschränkung auf die Ansiedlung mischgebietsverträglicher Gewerbebetriebe und ähnlichen Nutzungen ermöglicht die städtebauliche Einbettung des eingeschränkten Gewerbegebietes in die umgebende durch gemischte und Wohnbauflächen geprägte Struktur Eischeids.

Zulässig sind somit gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Dieses Gliederungsmuster lässt eine größere standortangemessene Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Gewerbefläche zu. Ausgeschlossen werden zur Wahrung des hier avisierten Nutzungscharakters und zur Konzentration standortangemessener Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls ausgeschlossen. Letztgenannte Nutzungen bleiben ausschließlich den südlich bzw. östlich festgesetzten Mischgebietsflächen vorbehalten. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Osten von Eischeid ist seitens der Gemeinde Neuenkirchen-Seelscheid nicht vorgesehen, was zum kompletten Ausschluss dieser Nutzung führt.

## **Mischgebiet Mi**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung des Mischgebietes, welches den Bereich der Zentralverwaltung der Stommel Haus GmbH südlich des Gewerbegebietes und die gesamte östlich der Sternstraße umfassende Bebauungsplanfläche umfasst, stellt die standortangemessene Fortführung der vorhandenen Siedlungsstrukturen Eischeids dar. In der Substanz fand über Jahre in diesem Bereich eine Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung statt. Gegenwärtig ist eine Mischung von gewerblicher Nutzung und Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) vorhanden. Die 10.215 m<sup>2</sup> große Mischgebietsfläche bildet den angestrebten städtebaulichen Abschluss im Osten Eischeids.

Für diesen Bereich sind somit zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden aus diesem Bereich aufgrund der benötigten Flächengrößen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt

sind sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes werden ebenfalls ausgeschlossen. Hierdurch wird der vorhandene Ortscharakter beibehalten und unter Ergänzung eines angemessenen erweiterten Angebotes an Nutzungen bis zum zukünftigen Ortsrand auf der Höhe "Zum Nüchel" geordnet entwickelt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die für die Gebiete jeweils höchstmöglichen Grundflächenzahlen, für das eingeschränkte Gewerbegebiet 0,8, für das Mischgebiet 0,6, zugelassen. Ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und/oder durch Stellplätze und Garagen wird ausgeschlossen. Diese Beschränkung führt den Siedlungscharakter Eischeids nach Norden fort. Sie vermeidet eine zu hohe bauliche Verdichtung. Sie bildet ferner eine notwendige Grundlage zur Sicherung der schadlosen Regenwasserbeseitigung und zur Wahrung einer ökologisch günstigen Ausgangssituation in der Entwicklung des östlichen Siedlungskörpers von Eischeid.

Die Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebietsflächen wird auf maximal 2 beschränkt, was dem Ortscharakter von Eischeid entspricht. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche ist eine Gliederung der baulichen Substanz durch Geschosse nicht sinnvoll. Wesentlich ist in der Ausgestaltung der Höhenentwicklung die Festsetzung der maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter über Normalhöhen Null. Diese wird unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit "gestuft" festgesetzt. Im Bereich des Gewerbebestandes wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 224 m NHN begrenzt. Im Bereich der nördlichen daran anschließenden Fläche wird die maximale Höhenentwicklung zur Dreisbachtalung auf 222,00 m NHN und erst ab 26 m zur Westgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes auf 226,50 m NHN begrenzt. Die für diesen Bereich vorgesehene neue Gewerbehalle muss vor diesem Hintergrund ca. 2,5 m tief in das natürliche Gelände (ca. 217 m NHN) im Norden des Gewerbegebietes "eingegraben" werden. Diese Vorgehensweise berücksichtigt die notwendige Höhe der Hallen im Zuge der Umstellung auf modernste Produktionsverfahren einerseits und einer möglichst ortsverträglichen Höhenentwicklung gegenüber dem Siedlungskörper Eischeids westlich des eingeschränkten Gewerbegebietes andererseits.

An der Sternstraße werden somit Gebäudehöhen bis ca. 10 m über Straßenoberfläche und ca. 11 m bis 12 m Höhe bezogen auf die Herrichtungsflächen am Westrand des eingeschränkten

Gewerbegebietes zur Dreisbachtalung hin möglich. Dies entspricht der Höhe der vorhandenen Gewerbebetriebe im Bereich "Zum Nüchel".

Die Höhenfestsetzung im Bereich der Mischgebietsflächen setzt eine maximal 10 m hohe zweigeschossige Bebauung bei Gebäuden mit geneigten Dächern und maximal 9 m hohe Bebauung bei Flachdächern (maximale Gebäudehöhe) fest.

Dachaufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien und technische Aufbauten dürfen die oben angeführte Höhenfestsetzung bis zu einer Höhe von 3 m überschreiten. Eine der dörflichen Struktur angepasste Höhenentwicklung wird somit im BP 58N festgesetzt.

### **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

Gebietstypisch wird für die Mischgebietsflächen die offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von über 50 m in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Festsetzung stellt eine allgemein übliche Festsetzung für Gewerbegebietsflächen dar.

Im Bereich der Mischgebietsflächen werden ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht die Fortführung der vorhandenen baulichen Struktur in Eischeid nach Nordosten zum zukünftigen Ortsrand.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung zukünftiger Bauten möglich ist. Sie wahrt zusätzlich im Bereich der Sternstraße die städtebaulich notwendigen Abstände und führt diesen Gedanken im gesamten Plangebiet gegenüber angrenzenden Flächennutzungen fort.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sternstraße. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **7.5 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, hier Zweckbestimmung private Versickerungsanlagen**

Die zur Bauleitplanung notwendig erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Leistungen wurden konzeptionell mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Die Vorplanung zur schadlosen Regenwasserbeseitigung liegt vor. Die schadlose Regenwasserbeseitigung im Plangebiet ist über Versickerungsanlagen möglich. Der BP 58N setzt die hierfür erforderlichen Flächen fest.

## **7.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Festgesetzt wird im Bebauungsplan die notwendige städtebauliche und landschaftsvisuelle Einbindung der Gewerbegebietsbereiche nach Norden und Westen durch Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier sollen maßgeblich Bäume und Sträucher der Gehölzliste von Neuenkirchen-Seelscheid angepflanzt werden. Zur visuellen Einbindung, insbesondere in der laubfreien Zeit, sollen jedoch trockenheitsresistente Koniferen, wie Douglasie, Küstentanne und Weißtanne als Beipflanzung mit angepflanzt werden. Ferner werden hier die Regelungen für Fällarbeiten getroffen, die diese grundsätzlich auf die Zeit zwischen Oktober bis ausschließlich 1. März beschränken.

Da in den vorhandenen Gehölzbeständen sich auch Arten wie Feldsperling oder Stare ansiedeln können wird ferner festgesetzt, dass im Jahr vor Baubeginn die Gehölzbestände durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten zu begutachten sind. Das Ergebnis ist der Verwaltung der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises mitzuteilen. Beide genannten Arten sind im Plangebiet bzw. dessen nahem Umfeld anzutreffen. Die Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch rechtzeitiges Aufhängen von geeigneten Kästen im funktionalen Zusammenhang aufrechterhalten werden. Essenzielle Nahrungshabitate der genannten Arten stellen die Wiesenflächen im Plangebiet nicht dar.

Ferner wird zur Minimierung von Fremdlichtimmissionen die Ausrichtung der Außenbeleuchtung festgelegt.

## **7.7 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und lokaler Leitziele wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Außenbereich ausschließlich LED-Lampen oder ähnliche energieeffiziente Lampen bzw. Leuchtmittel eingesetzt werden. Ferner wird verankert, dass die zukünftigen baulichen Anlagen Vorkehrungen zum Einsatz regenerativer Energien berücksichtigen müssen.

## **8.0 Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser (bis 1.600 l/min über 2 Stunden) sowie mit Telekommunikation etc. erfolgt über den Leitungsbestand in der Sternstraße.

## **9.0 Kampfmittel und Altlasten**

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor. Präventive zusätzliche Hinweise zum Umgang mit Kampfmitteln, die im Zuge von Bauarbeiten angetroffen werden könnten, wurden auf dem Urkundsplan aufgenommen.

## **10.0 Abfall**

Das Plangebiet ist über die Sternstraße an die lokale Abfallentsorgung angebunden.

Für die Umsetzung der Vorhaben ist Folgendes zu beachten:

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

Das ggf. im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfall Wirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## 11.0 Erneuerbare Energien

Die Planung wird in Abhängigkeit der vorhandenen Gegebenheiten so ausgestaltet, dass der Einsatz von erneuerbaren Energien umgesetzt werden kann.

Festsetzungen zum Einsatz energiesparender Leuchtmittel wurden im BP 58N aufgenommen.

## 12.0 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben

Eine direkte Auswirkung des Vorhabens auf den Klimawandel ist der Planung aufgrund ihrer Größe abzusprechen. Hier muss eine Summenbetrachtung der gesamten Vorhaben in der Bundesrepublik beachtet werden, um somit im Umkehrschluss für das konkrete Vorhaben Maßnahmen aufzuzeigen, die der allgemeinen Tendenz des Klimawandels entgegenwirken.

Hier ist das Gebot des schonenden Umgangs von Grund und Boden mit an erster Stelle zu berücksichtigen. Durch die Arrondierung der Vorhaben an die vorhandene bestehende Substanz können Synergieeffekte erzielt werden (Anknüpfung an vorhandene Bausubstanzen, funktionsfähige Erschließung, Vorhandensein der notwendigen Versorgungsleitungen etc.), die bei einer Neuplanung eines 2,5 ha großen Bebauungsplanes im Außenbereich nicht gegeben sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die Fortschreibung der Vorgaben zu Gebäudetechniken und dem Einsatz regenerativer Energien zunehmende Verbesserungen geschaffen werden.

Ferner wird das gesamte Gebiet mittels dezentraler Versickerungsanlagen entwässert. Hierdurch kann eine leichte Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand bezüglich der Versickerung erzielt werden. Der Bebauungsplan unterstützt mit seiner Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB den Einsatz erneuerbarer Energien. Es werden keine Limitierungen festgesetzt, die den Einsatz erneuerbarer Energien oder die Anlage von Dachbegrünungen verhindern. Dies kann vorhabenträgerseitig im Zuge der folgenden Bauanträge umgesetzt werden.

Die Planung berücksichtigt über die Limitierung der Grundflächenzahl im Mischgebiet, den Vorgaben zu Bepflanzungen und der dauerhaften Begrünung von nicht überbauten Flächen die Auswirkungen des Klimawandels. Primat ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

## 13.0 Denkmalschutz

Der vorhandene Gebäudebestand steht nicht unter Denkmalschutz. Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor. Folgendes ist zu beachten:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 14.0 Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Die Planung weist aufgrund der überwiegend geringen und mittleren Wertigkeiten der betroffenen Biotoptypen und der spezifischen Ausprägung maßgeblich geringe bis mittlere Beeinträchtigungswirkungen auf. Defizite ergeben sich durch die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes im Bestand und mit Umsetzung der Planung, was auf die notwendige Mehrversiegelung zurückzuführen ist. Diese weist mit der Versiegelung natürlicher Bodenbildungen die stärkste Beeinträchtigungswirkung auf. Hier werden externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zugeordnet. Dabei ist die Multifunktionalität der zugeordneten Ausgleichsflächen beachtlich. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, die sowohl einen Ausgleich für betroffene Biotoptypen als auch für Beeinträchtigungen des Bodens auf gleicher Fläche bewirken. Auf die Habitatqualität für Gehölzbrüter ist zu achten.

Die angemessene städtebauliche und landschaftsvisuelle Einbindung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird zusätzlich durch die Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindungen erzielt.

Neben dem Gebot der Pflanzung von Gehölzen der Neunkirchen-Seelscheider Liste werden auch im Winter sichtverschattende, Trockenheit eher ertragende Koniferen, wie Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Küstentanne (*Abies grandis*) oder Weißtanne (*Abies alba*) der Pflanzliste ergänzend zugeordnet.

Zur Vermeidung unnötiger Tötungs- und Verletzungsrisiken sind Fällarbeiten im Plangebiet auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März zu beschränken. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes sind aus gegenwärtiger Sicht nicht gegeben. Entsprechende Vorkehrungen sind durch Bauzeitenbeschränkungen und der Fixierung von erneuten Erhebungen im Jahr vor tatsächlichem Baubeginn mit Überprüfung des dann vorhandenen Artenbestandes in den Gehölzbeständen fixiert worden.

Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes werden durch die Planung nicht ausgelöst. Gleiches gilt für das Umweltschadensgesetz. Unter Beachtung des zuzuordnenden externen Ausgleichsbedarfes kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

## 15.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	24.545 m <sup>2</sup>
davon Mischgebiet	10.215 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet	11.529 m <sup>2</sup>
darin enthaltene Flächen für Pflanzbindungen	830 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	734 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	2.067 m <sup>2</sup>

## 16.0 Grunderwerb/Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Antragsteller.

**Aufgestellt:**

**Wiehl, im Mai 2020**