Neunkirchen-Seelscheid
Eine starke Gemeinde

Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Eischeid-Ost"

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

August 2020

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	3
4.0	Grundlagen der 17. Änderung	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
4.2	Plangrundlage	5
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.5	Schutzgebietsausweisungen	6
6.0	Beschreibung des Änderungsbereiches	6
7.0	Inhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
8.0	Schmutz- und Regenwasser	9
9.0	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	9
10.0	Kampfmittel und Altlasten	9
11.0	Abfall	9
12.0	Erneuerbare Energien	9
13.0	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel, Wirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben	10
14.0	Denkmalschutz	10
15.0	Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit	10
16.0	Städtebauliche Daten	11

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes "Eischeid-Ost"

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der in Eischeid ansässige Holzhaushersteller (Stommel Haus GmbH) beantragte in 2016 zur Bestandssicherung und möglichen Erweiterung im Bereich von Eischeid an der Sternstraße die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Hierzu wurde ein erstes Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, welches die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen Nutzungen in Eischeid bestätigte. Den Aufstellungsbeschluss für die 17. Flächennutzungsplanänderung wurde schließlich am 29.11.2019 durch den Gemeinderat einstimmig gefasst. Seitens der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wurde der gesamte Bereich außer der Firmenzentrale und der Musterhäuser bis Höhe "Zum Nüchel" als gewerbliche Baufläche dargestellt. Hier war eine homogene Entwicklung als Gewerbestandort verträglich zu den angrenzenden gemischten und Wohnbauflächen Eischeids vorgesehen.

Eine notwendige Änderung in der Ausgestaltung der Entwicklung des Bereiches Eischeid-Ost ergab sich vor dem Hintergrund, dass die Firma Stommel Haus GmbH gegenüber der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ihren Willen äußerte, den im Bereich Neunkirchen notwendigen Bedarf einer Kindertagesstätte auf ihrem Flurstück 103 zu realisieren. Ob die geplante Gewerbeentwicklung mit der Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte aus Immissionsschutzsicht vereinbar ist, wurde durch ein erneut in Auftrag gegebenes Lärmschutzgutachten im September/Oktober 2019 überprüft. Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen auf, dass sowohl die Ansiedlung einer Kindertagesstätte als auch die angestrebte gewerbliche Entwicklung miteinander vereinbar sind. Zwischenzeitlich konnte die Firma Stommel Haus GmbH die Fremdgrundstücke zwischen den Musterhäusern und der geplanten Kindertagesstätte erwerben. Der gesamte Bereich östlich der Sternstraße soll nun als gemischte Baufläche entwickelt werden.

Im Zuge der mittlerweile bestätigten landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 LPG wurde der Änderungsbereich als Vorentwurf der 17. Änderung, der die Sternstraße mit umfasste, nun auf jene Flächen beschränkt, die gegenüber den gegenwärtigen Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes eine Umnutzung erfahren sollen.

Der Änderungsbereich umfasst somit den Bereich der heutigen Produktionshallen inklusive der angrenzenden Grünlandflächen und den Lagerplatz des Steinmetzbetriebes bis zur Straße "Zum Nüchel" westlich der Sternstraße. Für diesen Bereich sollen zukünftig gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Östlich der Sternstraße bewirkt die 17. Änderung eine Arrondierung des östlichen Siedlungskörpers von Eischeid. Hier bezieht die 17. Änderung Flurstücke mit ein, die gegenwärtig bis zu ihrer Hälfte als gemischte Bauflächen dargestellt werden. In diesen Bereichen befinden sich die Gärten der Musterhäuser, der Stellplatz der Stommel Haus GmbH sowie nördlich davon Wiesen, die sich ebenfalls im Besitz der Stommel Haus GmbH befinden. Auf dem nördlichsten Flurstück 103 soll die Kindertagesstätte errichtet werden.

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche nördlich des Flurstückes 103 wird mit der Flächennutzungsplanänderung wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, um hierdurch einen geordneten städtebaulichen Abschluss in der Siedlungsentwicklung Eischeid-Ost vollziehen zu können.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum BP 58 N Eischeid-Ost vollzogen.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die Standortsicherung der Stommel Haus GmbH erfolgt durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen die der Flächennutzungsplan gegenwärtig als gemischte Bauflächen darstellt. Die Lagerfläche des Steinmetzbetriebes wird in diese Fläche mit integriert. Die flurstücksbezogene Erweiterung der gemischten Bauflächen nach Osten kommt auf Flächen für die Landwirtschaft zu liegen. Im Norden findet der von der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid angestrebte Siedlungsabschluss im Bereich Eischeid-Ost statt. Hier werden die gemischten Bauflächen nördlich des Flurstücks 103 wieder den Flächen für die Landwirtschaft gewidmet. Die gemischten Bauflächen werden auf die Nordgrenze des Flurstücks 103 zurückgenommen. Diese Umwidmungen sind bezogen auf die rechtsgültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid nur mittels der 17. Änderung umsetzbar.

3.0 Standortwahl

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Struktur für die Entwicklung der hier vorgesehenen Planungen prädestiniert.
Eine zukunftsfähige Standortsicherung mit Ausweitung der Produktionsbereiche westlich der Sternstraße und die Fortführung einer standortangemessenen Nutzung östlich der Sternstraße, insbesondere die schnelle Realisierung der Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Stommel Haus GmbH lassen eine gleichwertige Entwicklung an anderer Stelle nicht zu.
Durch die Erweiterung der bestehenden Nutzungen kann die vorhandene Ausstattung an Infrastruktur die bestehende Ver- und Entsorgung optimal, weitgehend ohne Neuanlage von Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, genutzt werden. Durch Beachtung dieser Synergieeffekte in der Standortwahl werden 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 beachten. Dies wird durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erzielt.

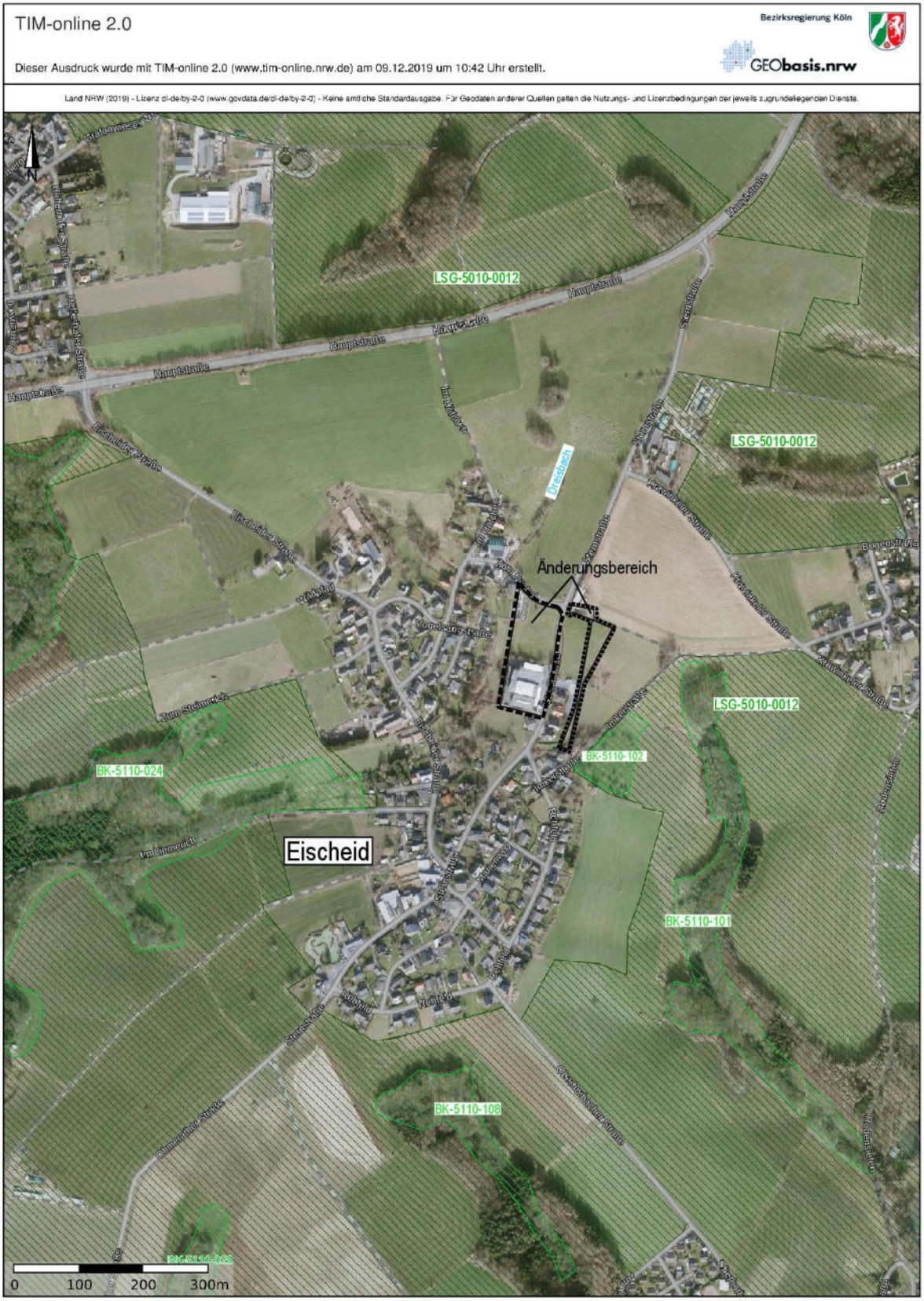
Sie ermöglicht die Standortsicherung des ansässigen Gewerbebetriebes und arrondiert gemischte Bauflächen mit all ihren Nutzungsmöglichkeiten an den Bestand. Gleichwertige Voraussetzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet so nicht vorhanden.

4.0 Grundlagen der 17. Änderung

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich weist somit eine Größe von ca. 1,477 ha auf und umfasst in der Gemarkung Eischeid, Flur 21, folgende Flurstücke: 175, 176, 128, 96, 235 tlw., 236 tlw., 103 tlw., 100 tlw., 102 tlw., 244 tlw.

Die Lage in Eischeid wird auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.


TIM-online 2.0
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online 2.0 (www.tim-online.nrw.de) am 09.12.2019 um 10:42 Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.
LSG-5010-0012
LSG-5010-0012
LSG-5010-0012
Änderungsbereich
Eischeid
BK-5110-024
BK-5110-102
BK-5110-101
BK-5110-108
Dreibach
0
100
200
300m

4.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde aus der amtlichen Basiskarte (©LandNRW 2020) erstellt.

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 den Änderungsbereich gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bereich des Dreisbaches wird als naturnahe Grünfläche (Flächen 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 Änderungsbereich nicht.

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich der 17. Änderung nicht vor.

6.0 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich bildet den nordöstlichen Abschluss der Ortschaft Eischeid.

Der Änderungsbereich hat eine maximale Längenausdehnung von 187 m im Westen und ca. 200 m im Osten, eine maximale Breitenausdehnung von ca. 70 m im Westen und 40 m im Osten. Im Norden sind an der Sternstraße Höhen von 218,12 m NHN gegeben, im Süden des Änderungsbereiches werden an der Sternstraße 214,22 m NHN erreicht. Der höchste topografische Punkt liegt nordöstlich im Änderungsbereich auf dem Flurstück 103, östlich der Sternstraße mit 218,34 m NHN.

Der Änderungsbereich kann beiderseits der Sternstraße in insgesamt vier Nutzungseinheiten gegliedert werden. Dies sind die Produktionsstätten der Firma Stommel Haus GmbH westlich der Sternstraße, die Gärten der Musterhäuser mit zurzeit genutzter Kindertagesstätte östlich der Sternstraße inklusive der Stellplätze, die landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Grünländer mäßiger Artendiversität) nördlich der beiden genannten Strukturen und im Nordwesten der Lagerplatz des Steinmetzbetriebes aus Eischeid.

Die Sternstraße (nicht im Änderungsbereich) bildet die zentrale Achse über die auch die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt. Die Leitungen der Versorgungsträger befinden sich ebenfalls im Straßenraum.

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

Sternstraße mit Blick auf Verwaltungsgebäude (links) und Musterhäuser im Süden des Plangebietes (rechts im Vordergrund die gegenwärtige Kindertagesstätte)

Firma Stommel Haus GmbH an der Sternstraße

Während das vorhandene Gelände westlich der Sternstraße weitgehend eben mit leichter Steigung nach Norden ausgeprägt ist, fällt es zum Dreisbach deutlich ab. Werden an der Sternstraße im nördlichen Bereich Höhen von 216,25 m NHN erreicht, sind es am westlichen Außenrand des Änderungsbereiches auf der heutigen Wiesenflächen 207,83 m NHN, im Bereich des Dreisbaches ca. 202,5 m NHN. Die Produktionshalle weist an ihrer Westseite von der Hoffläche bis zur Attika Höhen von über 12 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 Änderungsbereich die Grünländer geringer bis mäßiger Artendiversität und die Lagerfläche des Steinmetzbetriebes an. Nach Norden und Osten grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend als Grünländer genutzt werden.

7.0 Inhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gewerbliche Bauflächen

Die Standortsicherung der Firma Stommel Haus GmbH muss mit Erweiterungsmöglichkeiten in der Produktion versehen werden. Vor diesem Hintergrund werden westlich der Sternstraße gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese umfassen auch die Lagerflächen des Steinmetzbetriebes. Hierdurch kann eine zusammenhängende 11.924 m² große gewerbliche Baufläche östlich der Sternstraße dargestellt werden.

Das im Zuge der Planung erstellte Gutachten zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58N "Eischeid-Ost" zeigt auf, dass eine Darstellung von gewerblichen Bauflächen angrenzend zu gemischten Bauflächen, auch zu den Wohnbauflächen Eischeids ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte möglich ist (siehe hierzu auch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 58N "Eischeid-Ost" der Gemeinde Neunkirchen-Seelcheid (2016)), das 2016 die Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit den angrenzenden Nutzungen/Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Eischeid belegt).

Gemischte Bauflächen

Die Darstellung der gemischten Bauflächen greift die Darstellungen der gemischten Bauflächen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes auf, erweitert diese jedoch nach Osten auf

die vorhandenen östlichen Parzellengrenzen, um so einen geordneten städtebaulichen Abschluss der zukünftigen Mischgebietsflächen am östlichen Rand von Eischeid zu erzielen.

Fläche für die Landwirtschaft

Im Norden wird die Darstellung von gemischten Bauflächen, die über den Feldweg Höhe "Zum Nüchel" in die angrenzende Feldflur hinausreichen, auf die Nordgrenze des Flurstückes 103 zurückgenommen. Hierdurch erzielt der Ortsrand Eischeid eine eindeutig zuzuordnende standortangemessene Nutzung und widmet den Feldweg sowie die nördlich angrenzenden Ackerflächen wieder den Flächen für die Landwirtschaft.

8.0 Schmutz- und Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt über den Kanalbestand in der Sternstraße. Die schadlose Regenwasserbeseitigung ist durch Versickerungsanlagen möglich. Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises liegen vor.

9.0 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.

10.0 Kampfmittel und Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor.

11.0 Abfall

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

12.0 Erneuerbare Energien

Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist ohne Einschränkungen standortangemessen möglich.

13.0 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. Diese wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollzogen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bildet die Standortwahl eine entscheidende Voraussetzung die Planung möglichst umweltverträglich realisieren zu können. Der Änderungsbereich bleibt zum überwiegenden Teil seiner Fläche im Bereich von Baugebietsnutzungen verhaftet. Erhebliche negative Veränderungen der lokalklimatischen Situation gehen mit der 17. Änderung, die nur untergeordnet auf Flächen für die Landwirtschaft zugreift, nicht einher. Das anfallende Regenwasser kann vollumfänglich vor Ort versickert werden. Weitere spezifische Ausgestaltungen der zukünftigen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können auf Ebene der jeweiligen Bauanträge getroffen werden. Spezifische Auswirkungen des Klimawandels auf die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind unter Ausschöpfung der Möglichkeiten, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt sind oder im Zuge von Bauanträgen umgesetzt werden können, als nicht schwerwiegend zu werten.

14.0 Denkmalschutz

Der vorhandene Gebäudebestand steht nicht unter Denkmalschutz. Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern vor.

15.0 Externer Ausgleich / besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Die Darstellungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes greifen lediglich im Osten in die bis dahin dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ein. Dieser Bereich liegt innerhalb der Flurstücke, die schon heute zum Teil als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die Darstellung bildet somit die notwendige Ergänzung für einen ordnungsgemäßen Siedlungsrandabschluss im Osten des Ortsteiles Eischeid.

Die notwendige Vermeidung/Verminderung bzw. Kompensation für Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter erfolgt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes 58N Eischeid-Ost sowie durch Zuordnung von Flächen eines Ökokontos der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

Die Gewährleistung der Regelungen des besonderen Artenschutzes erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden keine Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes ausgelöst. Gleiches gilt für das Umweltschadensgesetz.

Die Planung kann umweltverträglich umgesetzt werden.

16.0 Städtebauliche Daten

Größe des Änderungsbereiches	14.768 m²
davon gemischte Bauflächen	2.415 m²
Gewerbliche Baufläche	11.924 m²
Fläche für die Landwirtschaft	478 m²

Aufgestellt:
Wiehl, im August 2020