Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

20. Änderung FNP "Eisheid Nord-West" – Abwägung Bürger

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 20. Änderung FNP "Eisheid Nord-West"

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	Negative Stellungnahmen zum Wohngebiet seitens interessierter Bürger	12.03.2021 (3 Stück) 15.03.2021 13.04.2021, 14.04.2021 (2 Stück), 15.04.2021, 19.04.2021	Positive Stellungnahme zur Realisierung des Wohngebietes liegen von insgesamt 9 Familien bzw. Lebensgemeinschaften vor. Durchgängig ist den Stellungnahmen zu entnehmen, dass die Suche nach geeignetem Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken schon mehrere Jahre anhält. Schwerpunkt bilden junge Familien mit 1 bis 3 Kindern, aber auch ältere Menschen kurz vor der Pensionierung sind als Befürworter des Wohngebietes vertreten. Die Interessenten kommen teils aus Eisheid teils aus Neunkirchen-Seelscheid aber auch aus dem Kölner und Porzer Raum. Als Standortgunst wird die Einbettung in die Landschaft, die Ausstattung der Gemeinde mit Kindergärten, Schulen und Sportvereinen, die Lage im Rhein-Sieg-Kreis sowie die gute Anbindung an das Angebot der ÖPNV im Bereich Hennef und Siegburg gewürdigt.	Die Nachfrage zum BP Nr. 57N ist sehr hoch. Gemäß Rücksprache mit dem Investor deutlich höher als das zukünftige Angebot an Wohnmöglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan nach Rechtskraft unmittelbar in vollem Umfang umgesetzt werden kann. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird auf Basis des vorliegenden Entwurfs gefasst.

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
2	<p>Negative Stellungnahmen zum Wohngebiet</p> <p>10.11.2020 Anschreiben an die Bürgermeisterin</p> <p>Eingabensteller 1</p>	10.11.2020	<p>Die eingereichte Stellungnahme bezieht sich auf eine ältere Planung, die nicht dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung entspricht.</p> <p>In der Stellungnahme liegt eine Planung zugrunde, in der noch nordwestlich des Wohngebietes ein Parkplatz und ein größerer Kinderspielplatz in der Planung enthalten waren. Parkplatz und Kinderspielplatz reichen optisch vor das Eiseider Kreuz.</p> <p>Die gegen die ursprüngliche Idee vergrößerte Wohnbaufläche beeinträchtigt die zu erhaltende Sicht vom Eiseider Kreuz Richtung Siebengebirge. Der Standort des Eiseider Kreuzes liegt auf etwa 232 m NHN und das nächstgelegene betroffene Baufeld in Blickrichtung Ölberg ist mit einer Firsthöhe von 237 m NHN im Plan dargestellt, d.h. 5 m höher als die Straße vorm Eiseider Kreuz. Die Sichtachse zum Ölberg streift dieses Baufenster und der Teil des Siebengebirges südlich vom Ölberg wird nicht mehr zu sehen sein. Es wird um einen vor-Ort-Termin am Eiseider Kreuz gebeten, um hier vor Ort die Situation erörtern zu können.</p>	<p>Die Sichtverhältnisse zum Siebengebirge und die Freistellung des Eiseider Kreuzes wurden im Ausschuss Planen, Bauen und Wohnen erörtert und auf Niveau der gegenwärtigen Festsetzungen weitergetragen. Die Aussicht auf das Siebengebirge und die Freihaltung des Eiseider Kreuzes ist in ausreichendem Maße gewährleistet.</p> <p>Die Verwaltung bittet, die Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzustellen.</p> <p>Dies wurde durch den Eingabensteller vollzogen. Die Eingabe ist in den nachfolgenden Abwägungen enthalten.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
	2 Eingabesteller	08.04.2021 (gleicher wie 10.11. 2020) 11.04.2021	<p>Es liegen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen gegen die 20 Änderung vor.</p> <p>Hier wird in der Regel von einer Einschränkung der Sichtbeziehungen vom Eischeider Kreuz und von einer Beeinträchtigung der Feierabend Erholung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgegangen, der eine Minderung des Natur- und Landschaftserlebens im Bereich der vorhandenen Wirtschaftswege verursachen soll.</p> <p>In der zweiten Stellungnahme wird eine zu große Ausweitung von Wohnbauflächen, auch auf Kosten der Flächen für die Landwirtschaft, bemängelt.</p>	<p>Eine aktive Minderung des Naturerlebens und der Beeinträchtigung der Feierabenderholung wird durch die 20. Änderung nicht vorbereitet. Die betroffenen Ackerflächen östliche der Eischeider Straße sind durch eine Brombeerhecke abgegrenzt, ein Begehen der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist Privatpersonen nicht gestattet. Gleiches gilt für die Wiesenflächen östlich der Eischeider Straße und nördlich des asphaltierten Wirtschaftsweges.</p> <p>Der vorhandene Grasweg, der gegenwärtig von der Eischeider Straße Richtung Wildpfad führt wird gelegentlich von Erholungssuchenden genutzt. Dieser Grasweg ist jedoch von seiner Struktur ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet. Mit der Realisierung des Wohngebietes geht keine erholungswirksame Infrastruktur verloren. Das für Erholungssuchende nutzbare Wirtschaftswegesystem wird maßgeblich über den Bereich Wildpfad zum Steinerich Richtung Ohlenhohnsbach genutzt. Hier finden keine Einschränkungen durch die Planung statt. Eine Veränderung bewirkt landschaftsvisuell die Umnutzung von Intensivgrünländern und Maisäckern in Wohngebietsflächen. Das Wohngebiet wird jedoch komplett eingegrünt. Von erheblichen landschaftsvisuellen negativen Wirkungen des Wohngebietes ist nicht auszugehen. Dies wird u.a. auch durch die Stellungnahme zur landesplanerischen Anfrage durch die Bezirksregierung Köln bestätigt.</p> <p>Die Darstellungen der 20. Änderung folgen den im Parallelverfahren zum BP 57N durchgeführ-</p>

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Ferner soll die Planung die gegenwärtige Darstellung der Grün- und Sportflächen revidieren, da diese östlich des Eischeider Kreuzes nicht mehr verwirklicht werden.</p> <p>Kritisiert wird ferner, dass die Planung die Ortsrandeingrünung nicht mehr darstellt.</p> <p>Hinzu kommen Stellungnahmen, die auf die verbindliche Bauleitplanung abzielen.</p> <p>Auf welchen Berechnungen die Schmutz- und Regenwasserentsorgung fußt,</p> <p>ob diese ohne Vergrößerung des vorhandenen Netzes schadlos erfolgen kann,</p> <p>ob der Vorhabenträger auch alle nötigen Rechte für eine zukünftige Bebauung inne hat,</p> <p>wieviele Wohneinheiten für Senioren, sozialer Wohnungsbau und Einfamilienhäuser geplant sind,</p> <p>eine nachvollziehbare Darstellung der unter Punkt 15 der Begründung aufgeführten Flächen wird gefordert</p>	<p>ten Untersuchungen und können so die notwendige Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste Erfordernis beschränken.</p> <p>Die 20. Änderung umfasst ausschließlich die notwendige Anpassung des FNP zur Umsetzung des angestrebten Wohngebietes.</p> <p>Die Ortsrandeingrünung wurde, wo möglich, in den Entwurf aufgenommen.</p> <p>Der Schmutz- und Regenwasserentsorgung liegt ein Ingenieurentwurf zugrunde. Absprachen mit der uWB haben stattgefunden. Ein für die Bürger kostenpflichtiger Ausbau des Entwässerungsnetzes ist nicht zu befürchten.</p> <p>Alle notwendigen Grundstücksverhandlungen wurden mittlerweile getroffen.</p> <p>Dies kann erst im Zuge der Bauanträge exakt geklärt werden.</p> <p>Die Flächenangaben liegen auf aktuellem Sachstand nachvollziehbar vor.</p> <p>Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird auf Basis des vorliegenden Entwurfs gefasst.</p>