Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57N "Eisheid Nord-West" – Abwägung Bürger

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum BP Nr. 57N „Eisheid Nord-West“

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
1	Positive Stellungnahmen zum Wohngebiet seitens interessierter Bürger	12.03.2021 (5 Stück) 14.03.2021 (2 Stück) 15.03.2021 16.03.2021, 30.03.2021, 13.04.2021, 14.04.2021 (2 Stück), 15.04.2021, 16.04.2021 19.04.2021	Positive Stellungnahme zur Realisierung des BP Nr. 57N liegen von insgesamt von 16 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.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
	6 Eingabensteller	22.03.2021 (2 Stück), 23.03.2021, 08.04.2021, 11.04.2021 (2 Stück), 12.04.2021	<p>Es liegen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sieben Stellungnahmen gegen den Bebauungsplan 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. Es wird auch Bezug auf den Wildbestand genommen, insbesondere Rehe und Marder, die durch das Wohngebiet „verscheucht“ werden. In diesem Zusammenhang werden auch alternative Standorte für das Wohngebiet z. B. angrenzend an den vorhandenen Adventure Golf Platz im Süden von Eischeid oder im Bereich der Grünlandflächen zwischen Eischeid Richtung Krahwinkel vorgeschlagen.</p>	<p>Eine aktive Minderung des Naturerlebens und der Beeinträchtigung der Feierabenderholung durch den BP 57N ist in erheblichem Maße nicht gegeben. 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 Wirtschaftsweiges.</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 BP 57N 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 den BP 57N 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. Bezgl. der Wildbeobachtungen auf Intensivgrünländern und Ackerflächen ist anzumerken, dass diese keine hohe faunistische Funktion aufweisen. Rehe, die eindeutig aus dem Bereich der Waldbestände des Ohlenhohnsbaches auf die angrenzenden Wiesenflächen</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
				<p>kommen, werden auch in Zukunft bis an die Grenzen der naturnahen ausgestatteten Versickerungsanlage bzw. bis zu den Gärten des Wohngebietes gehen. Dies kann auch in anderen Bereichen von Neunkirchen-Seelscheid beobachtet werden.</p> <p>Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird über ein allgemein anerkanntes Bewertungsverfahren die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vollzogen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wahrscheinlich durch Zuordnung von Ökokontoflächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaften kompensiert. Naturhaushaltliche Defizite verbleiben nicht.</p> <p>Zu Alternativstandorten z.B. im Bereich des Adventure Golf-Platzes oder zwischen Eisheid und Krahwinkel ist hervorzuheben, dass hier sowohl der Flächennutzungsplan wie auch der Gebietsentwicklungsplan eindeutig einen Außenbereich darstellen, in dem solche Wohngebiete auch unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung nicht realisiert werden können. Der BP 57N bildet den einzigen Standort im Gemeindegebiet, an dem ein so großes Wohngebiet realisiert werden kann. Dies wird durch die Bestätigung der landesplanerischen Anfrage verdeutlicht.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
	Eingabesteller		<p>Anmerkungen vom 11.04.2021 Die Baugrenze zum Eischeider Kreuz mit 35 m ist aus dem Bebauungsplan nicht zu erkennen. Das muss eindeutig bis zur Bebauungsgrenze zur Wohnbebauung eingetragen werden.</p> <p>Westlich der Eischeider Straße umfasst der Bebauungsplan nicht die notwendigen Darstellungen für die Umwidmung von Flächen für die Ortsrandeingrünung (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Der Bebauungsplan ist anzupassen und erneut vorzulegen.</p> <p>Der Investor soll im Besitz der bebaubaren Flächen sein. Wurde das von der Gemeinde geprüft und die entsprechenden Grundbucheintragungen dem Gemeinderat vorgelegt?</p>	<p>Die Eintragungen von 35 m haben nichts im Bebauungsplan zu suchen. Der notwendige Abstand wurde durch Beschluss der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid zur frühzeitigen Beteiligung eingehalten.</p> <p>Da die Ortsrandeingrünung auch ein Belang des landesplanerischen Abgleichs war, werden die ursprünglich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Fläche der Versickerungsanlage nun als eigenständige Festsetzungen im Bebauungsplan implementiert. Diese werden auch in die parallel durchzuführende 20. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Breite dieser Flächen wird gegenüber der ursprünglichen Darstellung jedoch schlanker vorgenommen, um die Inanspruchnahme landschaftlicher Nutzflächen auf ein Minimum zu beschränken. Das Ziel einer guten visuellen Einbindung des Plangebietes bleibt dabei erhalten. Zusätzlich wird gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan nun auch im Osten des Plangebietes in visueller Ausrichtung zum Bereich „Im Höfchen“ eine Einbindung des zukünftigen Wohngebietes mit entsprechender Festsetzung vorgenommen. In Exposition Richtung Eischeider Kreuz unterbleibt die Festsetzung einer externen Heckenpflanzung, um hier die visuellen Bezüge zum Siebengebirge nicht zu beschränken.</p> <p>Durch Gemeinde zu ergänzen.</p>

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Wenn die Flächen für Regenentwässerung nicht vom Eigentümer verkauft werden, was wird dann geplant?</p> <p>Welche Ausgleichsflächen stellt der Investor den Landwirten zur Verfügung für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen?</p> <p>Die Planung für den sozialen Wohnungsbau und die Seniorenwohnanlage müssen genauer dargestellt werden. Anzahl der Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau, Anzahl der Seniorenwohnungen, barrierefrei.</p>	<p>Vom Eigentümer der Flächen wurde das Grünland an den Investor in jenem Umfang verkauft, die für die zukünftige Versickerungsanlage absolut notwendig war. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, dass möglichst viel Fläche für den Nebenerwerbslandwirt erhalten bleiben soll, um hier keine Existenzgefährdung mit Umsetzung des BP 57N für den Nebenerwerbsbetrieb zu verursachen.</p> <p>Zwischen dem Investor und dem Nebenerwerbslandwirt gibt es keine direkten vertraglichen Bindungen, sodass auch keine Kompensation für die verkauften Grundstücke seitens des Investors erforderlich werden. Der Nebenerwerbsbetrieb kann auch ohne die vom Eigentümer veräußerten Flächen seinen Nebenerwerb aufrechterhalten.</p> <p>In der Gemeinde ist kein Bedarf an sozialem Wohnungsbau vorhanden. Die genaue Anzahl an Wohneinheiten kann zurzeit nicht angegeben werden. Dies ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Diese bildet jedoch den Rahmen, damit eine gute und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Ist im WR2 eine Ansiedlung von 25 % für Gewerbe vorgesehen? Es wird befürchtet, dass kein betreutes Wohnen festgeschrieben wird. Ferner wird befürchtet, dass 25 % der Fläche des WA2 Gebietes, 25 % Gewerbe – also 450 m² angesiedelt werden können. Das entspricht nicht der Festsetzung einer Wohnbebauung. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Planung sieht keine reinen Wohngebiete vor. Hier werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt die, je nach Lage und Situation, die mit Wohngebieten vereinbaren Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulassen. Eine Unterscheidung wird zwischen WA1 und WA2 Gebieten dahingehend vorgenommen, das im WR2 Gebiet, welches unmittelbar an die Eiseider Straße angebunden ist, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Primat bleibt gemäß Nutzungsfestsetzung das Wohnen. Die beige-schalteten anderen Nutzungen sind gemäß Baunutzungsverordnung mit dem Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich. Dies ist allgemein üblich und erfährt im Zuge der einzelnen Bauanträge die spezifische Ausgestaltung. Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu befürchten, dass hier reine Gewerbebereiche entstehen, die ca. ¼ des Wohngebietes in Anspruch nehmen werden.</p>

Lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Auf welcher Berechnung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz? Befürchtet wird, dass das vorhandene Kanalnetz durch Umsetzung des BP Nr. 57N ausgebaut werden muss, was für die Anlieger mit erheblichen Kosten verbunden wäre. In diesem Zusammenhang werden belastbare Zahlen über die Realisierung der vorgesehenen Wohnungen, Einfamilienhäuser und das Wohnen für Senioren gefordert. Ferner besteht die Frage, ob die Abwasserentsorgung über die Ableitung Richtung Ohlenhohnsbach und Eiseider Täichen als Alternative zur vorliegenden Entwässerungsplanung in der Gesamtabwägung berücksichtigt wurde? Die Flurstücke waren im Vorentwurf nicht gut lesbar. Hier wird gefordert, die Flurstücke und die Parzellen mit ihren Bezeichnungen zum Entwurf deutlich lesbar dem Bebauungsplan zu unterlegen. Im Bebauungsplan wird auch Gewerbe zugelassen. Im Teilbereich des Bebauungsplanes westlich der Eiseider Straße darf kein Gewerbe angesiedelt werden. Die Verträge zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger für sozial verträgliche Mietverträge und die Dauer der Verträge sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.</p> <p>Auch der Bereich östlich der Eiseider Straße ist nur als Wohngebiet auszuweisen, damit eine Zweckentfremdung ausgeschlossen werden kann. Die Höhe für die Wohnbebauung mit 10 m für Satteldächer und 8 m für Flachdächer ist zu hoch und versperrt die freie Aussicht vom Eiseider Kreuz. Der Bebauungsplan schränkt die freie Aussicht zum Siebengebirge ein. Im östlichen Erschließungsgebiet ist eine Höhe von 11 m für Geschosswohnungsbau geplant. Beziehen sich die Gebäudehöhen auf die Höhenlage der Straße oder auf das jetzige Gelände? Letzteres gefährdet den Charakter der dörflichen Struktur.</p>	<p>Zum Bebauungsplan wurden Ingenieurleistungen beauftragt, die die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zum Inhalt haben. Demnach ist ein notwendiger Ausbau der vorhandenen Schmutzwasserleitungen nicht zu befürchten. Die anfallenden Schmutzwässer können im Kanalbestand schadlos beseitigt werden. Für die Regenwasserentsorgung wurde eine zentrale Versickerungsanlage berechnet, die mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt wird, sodass vor diesem Hintergrund die schadlose Regenwasserbeseitigung gesichert umgesetzt werden kann. Zusätzliche Kosten auf die Anlieger im Bereich der Eiseider Straße durch Kanalausbau, etc. sind zurzeit nicht ersichtlich. Bitte Ergänzung durch die Verwaltung und Vorhabenträger.</p> <p>Selbstverständlich werden die Flurstücke, die dem Kataster des Bebauungsplanes zu Grunde liegen gut lesbar in der Entwurfsfassung wiedergegeben. Die Gebäudehöhen wurden mit der Verwaltung abgestimmt. Sie sind anders nicht umsetzbar. Dabei wird die maximale Höhe auf NHN und nicht über Gelände oder Straßenhöhe festgesetzt. Die in der Begründung angegebenen Zahlen zur Gebäudehöhe beziehen sich auf Höhen über dem natürlichen Gelände, um eine Vorstellung über die notwendige Höhe der baulichen Anlagen vermitteln zu können. Die absolute Höhenbeschränkung erfolgt selbstverständlich in Angaben über Normalhöhen (NHN).</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>Wie werden die Reserveflächen im Bereich der Versickerungsanlage festgesetzt, wenn sich nach Planung der Ingenieurbauwerke herausstellt, dass die benötigte Fläche deutlich kleiner ist. Das Versickerungsbecken kann nicht die gesamte Entwässerung des Baugebietes aufnehmen, weil der südöstliche Bereich tiefer liegt. Eine Leitungsführung zum Ohlenhohnsbach in einem Trennsystem stellt eine gute Alternative zur jetzigen Planung dar.</p> <p>Dann könnte die Fläche für Versickerungsanlagen entfallen und der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zugeführt werden.</p> <p>Auf welcher Grundlage basiert die Berechnung für die schadlose Schmutzwasserentsorgung?</p> <p>Wie viele Wohneinheiten für Senioren, sozialer Wohnungsbau, Einfamilienhäuser sind geplant?</p>	<p>Unter dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden keine Reserveflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nur solche Nutzungsflächen, die auch zur Realisierung des Wohngebietes erforderlich werden. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann somit auf das absolute Mindestmaß reduziert werden. Mögliche Alternativen zum geplanten Versickerungsbecken wurden im Vorfeld der Leistung zu den Ingenieurbauwerken mit den Fachbehörden erörtert. Die nächstgelegenen Vorfluter sind hydraulisch so stark belastet, dass keine weitere Einspeisung erfolgen kann. Die Dimensionierung des Versickerungsbeckens wird mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die vorhandenen Kapazitäten im Kanalbestand sind so, dass das gesamte Schmutzwasser des Wohngebietes noch darin aufgenommen werden kann.</p> <p>Auf beauftragten Ingenieurleistungen, die eng mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt wurden.</p> <p>Die genaue Anzahl der Wohneinheiten steht noch fest. Hier ist auch bewusst der Bebauungsplan so ausgelegt, dass er auf eine spezifische Marktnachfrage in Bezug auf die Einfamilien- und Doppelhausbebauung reagieren kann. Die ordnungsgemäße Entwicklung des Wohngebietes wird gewährleistet.</p>

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung/Beschlussvorschlag
			<p>In der Fläche für die Versickerungsanlage ist im Plan ein Zeichen für Abwasser eingetragen. Bitte geben Sie uns dazu eine Erklärung. Die Sorgen und Belange der Bürgerversammlung am 28.08.2019 finden keine Berücksichtigung. Die Protokolle der Belange öffentlicher Träger liegen zum Teil aufgrund der frühzeitigen Beteiligung nicht vor.</p>	<p>Dies ist die übliche Planzeichensignatur. Festgesetzt wird eine Versickerungsanlage.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben angeführten Abwägungen wird der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.</p>