Zuverlässigkeit
Genauigkeit
Schnelligkeit

SCHMIDT-BAU GMBH

Schmidt-Bau GmbH, Dauner Str. 38, 53842 Troisdorf

Baugesellschaft
Dipl.-Ingenieure
Hochbau

Planung
Rohbauerstellung
Schlüsselfertigbau

An die Verwaltung und die Ratsmitglieder der
Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Troisdorf, den 15.11.2021

Bebauungsplanverfahren Nr. 57 N „Eischeid-Nordwest“
Unterlagen zur Offenlage

Sehr geehrte Frau Berka,
sehr geehrter Herr Ueberbach,
sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder

Mit diesem Schreiben möchte ich Sie über die Entwicklungen und Änderungen im Bebauungsplanverfahren Eischeid-Nordwest informieren. Sollten Sie nach Durchsicht der Unterlagen Fragen haben, zögern Sie nicht mich anzurufen. Sie erreichen mich unter der 0151 17254393.

Im Folgenden gehe ich kurz auf die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung ein, werde die wesentlichen Unterschiede der Planung aus 2020 und heute gegenüberstellen, um Ihnen zum Schluss kurz mein Konzept für diese Siedlung vorzustellen.

Stellungnahmen:
Nachdem im November 2020 die frühzeitige Beteiligung von Ihnen beschlossen wurde, konnte nach dem Lockdown im April 2021 die Offenlegung der Unterlagen stattfinden. Auch wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um eine Stellungnahme zu dem geplanten Neubaugebiet gebeten. Ich gehe im folgenden nur kurz auf diese Stellungnahmen ein, da der Stadtplaner Herr Neuhaus diese bei der Abwägung alle einzeln abgearbeitet hat.
Neben Mitteilungen aus der Bürgerschaft, die auf die Wichtigkeit des Eischeider Kreuzes hinweisen, kamen auch sehr viele Rückmeldungen von Menschen, die händeringend nach Grundstücken oder auch Einfamilienhäusern in Neunkirchen-Seelscheid suchen. Mit vielen jungen Familien, die gebürtig aus Neunkirchen-Seelscheid stammen, habe ich mich in den vergangenen Monaten unterhalten und alle wünschen sich eine Rückkehr in Ihre schöne Gemeinde.

Hausanschrift:
Dauner Str. 38
53842 Troisdorf

Erreichbar unter:
Tel. 02241 / 404716
Fax 02241 / 404904

Geschäftsführer:
Walter Schmidt
Daniel Schmidt

Eingetragen:
Amtsgericht Siegburg
HRB 3626

Seite 1/3

Unterschiede der Planungen:

Sowohl im Osten, als auch im Westen des Gebietes gibt es zwei prägnante Unterschiede zu der Planung aus 2020. Nachdem die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgewertet wurden, hat das Ingenieurbüro Nickel in Person von Herrn Dahmen die Erschließungsplanung vorangetrieben und überprüft. So haben die maximal möglichen Flächen im Bebauungsplangebiet inklusive der Straßenflächen ein Volumen des Versickerungsbeckens hervorgebracht, was nur noch die Hälfte der Fläche in Anspruch nimmt. Unter anderem durch die Festsetzung von Dachbegrünungen bei Flachdächern war es uns so möglich, den Flächenverbrauch für die Landwirtschaft noch einmal zu reduzieren. Weiterhin sieht die Planung in Absprache mit dem Rhein-Sieg Kreis derzeit vor, dass das Volumen des Beckens mindestens das Doppelte von dem umfasst, was bei einem Starkregenereignis aufkommt.

Die komplette Kanalisation (Regen- und Schmutzwasser) funktioniert im freien Gefälle und bedarf keiner Pumpen oder ähnlichen Hilfsmitteln. Um dies zu gewährleisten, mussten im Osten die vier Einfamilienhäuser weichen, da die Entwässerung über die geplante Stichstraße nicht gewährleistet werden konnte. Stattdessen ist dort nun ein dritter Baukörper geplant, in dem Geschosswohnungsbau entstehen kann. Dieser Baukörper ist mit größter Rücksicht auf die Nachbarn geplant. Die maximal möglichen Firsthöhen wurden entsprechend dem Straßenverlauf festgelegt und zwischen dem Grundstück des ersten Bestandshauses bis zum Baufenster besteht ein Abstand von ca. 20 Meter. Weiterhin haben auch mit diesem Anwohner Gespräche stattgefunden und wir sind bereit, ihm einen Teil der Fläche zu verkaufen, sodass dieser sein Grundstück vergrößern kann.

Gemäß den Anregungen aus den Stellungnahmen der öffentlichen Trägern wurden die Radien der Kurven angepasst und sowohl auf FNP-Ebene als auch im Bebauungsplan wird das B-Plan Gebiet durch einen Grünstreifen eingefasst. Hierbei wurde insbesondere darauf Wert gelegt, dass die Sicht vom Eischeider Kreuz auf das Siebengebirge nicht behindert wird. Auch haben wir die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt und im nordöstlichen Bereich eine Zufahrtmöglichkeit für den Landwirt geschaffen. Diese Zufahrt wird ca. sieben Meter breit sein, sodass hier mit jeglichen landwirtschaftlichen Maschinen der Zugang gewährt ist. Positiver Nebeneffekt ist, dass in diesem Bereich der Abstand von der geplanten Bebauung zum Eischeider Kreuz auf ca. 45 m angewachsen ist.

In Absprache mit der Verwaltung und dem Rhein-Sieg Kreis wird das „U“ der Straße als Einbahnstraße hergestellt. Dies nicht um mögliche Flächen einzusparen, denn die Straßenbreite von 6,35 m bleibt unverändert und ermöglicht im Mischsystem einen Begegnungsverkehr von LKW zu LKW. Das Einbahnstraßensystem mit einseitigem Bürgersteig ist gewählt worden, um in dem Baugebiet im Straßenraum einen Aufenthaltsraum zu schaffen. Dieser soll die Interaktion der Bewohner untereinander fördern. Im Bereich der Straße werden im Zuge der finalen Erschließungsplanung

Hausanschrift:
Dauner Str. 38
53842 Troisdorf

Erreichbar unter:
Tel. 02241 / 404716
Fax 02241 / 404904

Geschäftsführer:
Walter Schmidt
Daniel Schmidt

Eingetragen:
Amtsgericht Siegburg
HRB 3626

Seite 2/3

Stellplätze und Baumscheiben angeordnet. In Kombination mit den Stellplatzfestsetzungen wird es so höchst unwahrscheinlich, dass die Eischeider Straße oder die Anwohner durch „wild“ parkende Autos gestört werden.

Konzept für die Siedlung:
Bereits bei der Positionierung der Baufelder und den Festsetzungen zu den Dachformen hat Herr Neuhaus darauf geachtet, dass die neue Bebauung regenerative Energien optimal ausnutzen kann.
Derzeit prüfe ich gemeinsam mit den Stadtwerken Troisdorf die Machbarkeit einer „klimaneutralen Siedlung“. Hierfür wird (wenn möglich) in dem Baugebiet im Zuge der Erschließung ein Nahwärmenetz aufgebaut. Derzeit wird noch untersucht, welche der Lösungen am wirtschaftlichsten ist. Untersucht werden die Lösung mit einem Eisspeicher, eine Brunnenlösung und eine Lösung mit Geothermie. Dieses Nahwärmenetz, was an sich schon sehr gute Werte aufweist, soll insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser durch Photovoltaikanlagen unterstützt werden. Diese Kombination sorgt dafür, dass die notwendige Energie für die Häuser inklusive Warmwasser komplett durch regenerative Energien erzeugt wird. Favorisiert wird derzeit der Eisspeicher, da hier zusätzlich die Möglichkeit besteht, die Häuser im Sommer zu kühlen. Im Straßenraum werden wir im Zuge der Erschließungsplanung überprüfen, ob es möglich ist, Straßenlampen mit Solarzellen und Akkutechnik aufzustellen, sodass diese in Kombination mit einer intelligenten Lichtsteuerung komplett ohne externen Strom funktionieren. Positiver Nebeneffekt wäre durch die intelligente Lichtsteuerung, dass nachtaktive Tiere so wenig wie möglich gestört werden. Die Wärmeversorgung in Verbindung mit der angedachten Straßenbeleuchtung und den vorgesehenen Zisternen sorgt dafür, dass das Neubaugebiet einen Vorbildcharakter aufweist und höchste Standards übertrifft.

Nach derzeitigem Planungsstand werden in dem Gebiet ca. 35-40 Einfamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der Erfahrungen aus dem Neubaugebiet in Hermerath ist meine Bitte bezüglich der Bauverpflichtung, dass diese um zwei Jahre – also auf fünf Jahre – verlängert wird. Weiterhin bitte ich Sie zu prüfen, ob man diese Bauverpflichtung - anders als in Hermerath – nicht im Grundbuch absichert, da dies bei einigen Interessenten dazu geführt hat, dass die Finanzierung abgelehnt wurde. Andere Kommunen und Städte haben diesbezüglich andere Wege eingeschlagen (über Vertragsstrafen) und operieren mit dieser Sicherheit sehr erfolgreich.

In der Hoffnung, dass Sie die Offenlage beschließen verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

D. Schmidt

Daniel Schmidt

Hausanschrift:
Dauner Str. 38
53842 Troisdorf

Erreichbar unter:
Tel. 02241 / 404716
Fax 02241 / 404904

Geschäftsführer:
Walter Schmidt
Daniel Schmidt

Eingetragen:
Amtsgericht Siegburg
HRB 3626

Seite 3/3