

Gemeinde Windeck
Bebauungsplan Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“
4. Änderung

Begründung zum Entwurf
Stand: 29.11.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1.	ANLASS UND ZIEL.....	3
2.	VERFAHREN.....	4
2.1	Geltungsbereich.....	4
2.2	Verfahren.....	4
2.3	FFH Vorprüfung.....	5
2.4	Gegenwärtiger Zustand.....	5
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT.....	6
3.1	Regionalplan Köln.....	6
3.2	FFH-Gebiet.....	6
3.3	Überschwemmungsgebiet.....	6
3.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Windeck.....	7
3.5	Planungsrecht.....	7
3.6	Technische Infrastruktur.....	7
3.7	Erschließung.....	7
3.8	Denkmalschutz.....	8
3.9	Altlasten / Bodenbelastungen.....	8
3.10	Kampfmittel.....	8
4.	STÄDEBAULICHER ENTWURF.....	8
4.1	Entwurf Siegpromenade.....	8
4.2	Bebauungskonzept.....	10
4.3	Erschließungskonzept.....	11
4.4	Ver- und Entsorgung.....	11
5.	FESTSETZUNGEN IM BEBAUNGSPLAN.....	11
5.1	Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“.....	11
5.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	12
5.3	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“.....	12
5.4	Schallauswirkungen der festgesetzten Nutzungen.....	13
5.5	Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.....	13
5.6	Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen.....	13
5.7	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen.....	13
5.8	Erfordernis des Ausgleichs für Eingriffe.....	14
6.	HINWEISE.....	14
7.	BODENORDNUNG UND PLANVOLLZUG.....	15
7.1	Bodenordnung.....	15
7.2	Kosten.....	15
7.3	Flächenbilanz.....	15

Teil 2 Umweltbericht

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Windeck und die Stadt Waldbröl haben im Dezember 2016 das „Interkommunale, integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Windeck | Waldbröl 2025“ (IKEHK) auf den Weg gebracht. Mit den Beschlüssen in den Räten der beiden Kommunen wurde die Grundlage für eine interkommunale Zusammenarbeit gelegt, die sich den gegenwärtigen demografischen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Herausforderungen stellt sowie dem Klimawandel und einer schwierigen Haushaltslage beider Kommunen Rechnung trägt.

Das von ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner (ASS) erarbeitete IKEHK umfasst eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen im Stadt- bzw. Gemeindegebiet. In der Gemeinde Windeck fokussieren sich die Maßnahmen in erster Linie auf den Ortsteil Dattenfeld, für den im Rahmen einer Arbeits- und Funktionsteilung mit Rosbach das Entwicklungsziel definiert wurde, den Ortsteil als Tourismuszentrum im Windecker Ländchen zu positionieren. Dattenfelds Stärken liegen in seiner gebauten Geschichte und dem umgebenden Landschaftsraum.

Ein entscheidendes Ziel seiner Entwicklung ist die Stärkung der Freizeit- und Erholungsfunktion durch den Ausbau und die Qualifizierung der touristischen Angebote, um den Fremdenverkehr zu fördern und als touristischen Wirtschaftsfaktor zu etablieren.

Die attraktive und ruhige Lage im Naturraum des Siegtals mit den begrenzenden, waldreichen Höhenzügen ist prädestiniert für ausgleichende Naherholung und hochwertige Freizeitangebote. Dattenfeld ist untrennbar mit der Sieg verbunden, sie ist allerdings nur an wenigen Stellen zu erleben – insbesondere im bebauten Ortsteil.

Ziele sind daher, die räumliche und emotionale Annäherung im Zusammenhang mit der Aufwertung eines Rundwegs zu ermöglichen – über die neu gestaltete Hauptstraße, eine rückwärtige, öffentliche Fläche des ehemaligen ‚Westerwälder Hofes‘, belebt durch Außengastronomie, einen Bootsverleih in Verbindung mit einer attraktiven Sitztreppenanlage, ein Stück Promenade mit getrennter oder gemeinsamer, ausreichend breiter Wegführung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen sowie Aufenthalts- und Liegeflächen in einem „gewässernahen“ Erholungsbereich.

Zum Erreichen dieser Ziele wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept erarbeitet, das auch die Flächen für den Zugang zur öffentlichen Grünfläche und deren Parkplätze auf dem Grundstück des ehemaligen Westerwälder Hofes einbezieht. Vorrangig ist die Sieg den BewohnerInnen und BesucherInnen von Windeck-Dattenfeld über eine Promenade mit Aufenthaltsqualität erlebbar zu machen. An der Hauptstraße

In der Sitzung der Jury am 10.06.2020, bestehend aus Vertretern und Vertreterinnen der Fraktionen und der Verwaltung sowie beratend der im Rat vertretenen Parteien ohne Fraktionsstatus, des Bürger- und Verschönerungsvereins Dattenfeld e.V., der Bürgerinitiative WfD – Wir für Dattenfeld und von ASS,

wurde der Vorentwurf „Drei Fenster zur Sieg“ vom Büro GREENBOX Landschaftsarchitekten einstimmig ausgewählt. Im Anschluss wurde das o. g. Büro am 18.06.2020 durch den Bau- und Vergabeausschuss mit der weiteren Planungsleistung „Entwurf“ beauftragt. Der Entwurf und die Kostenberechnung wurde durch den Bau- und Vergabeausschuss in seiner Sitzung am 03.09.2020 beschlossen.

Für das Baufeld des Westerwälder Hofs wird die Gemeinde in einem Auswahlverfahren den baulichen Entwurf optimieren und einen Erwerber/Betreiber suchen. Dieses Baufeld wird daher nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Entwicklung der Siegpromenade und der öffentlichen Flächen wurden zur Umsetzung im Städtebauinvestitionsprogramm 2022 angemeldet und der Zuwendungsantrag in 2021 gestellt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit einer Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgestellt (siehe auch Ziffer 2.2).

Zur Umsetzung des Entwurfs sind westlich der Änderungsbereiche eigenständige und unabhängige Wasser- und Umweltrechtlichen Genehmigungsverfahren innerhalb des Gewässers und innerhalb des Naturschutz- bzw. FFH- Gebiets erforderlich.

Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ stellt den in sich abgeschlossenen Abschnitt der städtebaulichen Nutzung an der Hauptstraße und auf den inneren Grünflächen ohne unmittelbare Eingriffe in den Gewässer- und Naturschutzbereich dar.

2. VERFAHREN

2.1 Geltungsbereich

Die erforderliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ umfasst zwei Teilflächen. Die Teilfläche A bildet einen Teil des Grundstücks des ehemaligen „Westerwälder Hofs“ und die Grünfläche bis zur vorhandenen Siegpromenade mit den Flurstücken 124 und 125 mit zusammen ca. 1.935 m² Größe.

Die Teilfläche B bilden die Grünflächen der Flurstücke 116, 117 und 118 mit zusammen ca. 784 m² Größe.

In der Summe beträgt der Änderungsbereich ca. 2.719 m². Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Verfahren

2.2.1 Aufstellungsbeschluss

Vom Rat der Gemeinde Windeck wurden am 24.02.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit einer Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2.2.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juli/August 2021 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und wo notwendig und möglich im Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt. Die Abwägung zu den Stellungnahmen erfolgt zum Satzungsbeschluss.

2.2.3 Änderung des Geltungsbereichs der Änderung

Im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung hat die Gemeinde Windeck sich entschlossen, für das Baufeld des Westerwälder Hofes ein eigenständiges Auswahlverfahren durchzuführen, um den architektonischen Entwurf zu optimieren und einen Erwerber/Betreiber zu suchen. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses wird bei Bedarf ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Baurechtschaffung aufgestellt.

Das Baufeld wird daher nicht mehr in den Bebauungsplan einbezogen. Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung erfolgt auch der Beschluss zur Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs.

2.3 FFH Vorprüfung

Aufgrund der teilweisen Überschneidung der Planung (nicht des Bebauungsplans) mit dem FFH-Gebiet DE-5210-303 „Sieg“ war eine FFH-Vorprüfung (Screening) durchzuführen. Darin war zu prüfen, ob mit dem Vorhaben potenzielle Auswirkungen verbunden sind, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes in seinen für die besonderen Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen könnten.

(Hätte die Vorprüfung das Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks bzw. der Erhaltungsziele der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden könnte, so wäre eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 der Richtlinie 92/42/EWG bzw. nach § 34 BNatSchG durchzuführen.)

Die durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass zum aktuellen Zeitpunkt erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE-5210-303 „Sieg“ und seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile ausgeschlossen werden können, wenn die (außerhalb der Bebauungsplanänderung liegenden) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Begleitplan festgelegt sind, umgesetzt werden.

Sowohl für sich genommen als auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ist durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der für die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebiets möglich.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher aktuell nicht erforderlich.

2.4 Gegenwärtiger Zustand

Der Geltungsbereich wird unterschiedlich genutzt.

Im Teilbereich A an der Hauptstraße befindet sich das nicht mehr genutzte Gebäude der ehemaligen Gastwirtschaft mit Hotelbetrieb „Westerwälder Hof“ (nicht im Geltungsbereich) sowie deren versiegelten Hof und Parkplatzflächen.

Die westlich angrenzende Fläche zur Sieg hin weist einen schmalen Durchgang in Richtung der Hauptstraße auf. Sie wird vorrangig von einer intensiv genutzten Rasenfläche bestimmt. Zusätzlich sind dort ein asphaltierter Fußweg in Ostwestrichtung, ein Kiosk-Standort, ein Spiel- und Sitzbereich mit Kiesbelag sowie eine gepflasterte Fläche am östlichen Rand zu finden. In der der Wiesenfläche sind mehrere Laubbäume verschiedener Größe vorhanden. Im südlichen Teilbereich B liegt eine intensiv genutzte Wiese mit wenigen Obstgehölzen.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt den gesamten Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) angrenzend an den Bereich zum Schutz der Natur dar.

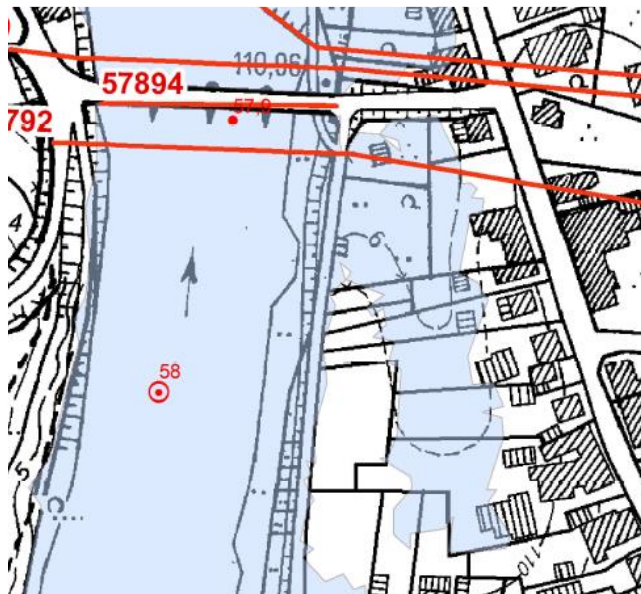
3.2 FFH-Gebiet

Westlich der beiden Teilflächen des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet DE-5210-303 „Sieg“.

Der Landschaftsplan Nr. 14 "Windeck" des Rhein-Sieg-Kreises ist noch in Vorbereitung und trifft somit keine Aussagen zum Plangebiet.

3.3 Überschwemmungsgebiet

Teile des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ liegen innerhalb des gem. Festsetzungsverordnung 1998 gesetzlich festgesetzten und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (bezogen auf BHW 100).



Planausschnitt Überschwemmungsgebiet (BHW 100)

3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Windeck

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Windeck stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und die Grenze des Überschwemmungsgebiets als nachrichtliche Darstellung dar.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Bebauungsplan wird die bisherige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nunmehr als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Die generelle Zielsetzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Windeck einer „Parkanlage“ bleibt erhalten. Kleinere Teile des allgemeinen Wohngebiets werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche oder öffentlicher Parkplatz, ohne dass dadurch die Gebietscharakteristik der umgebenden Flächen verändert würde. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Windeck ist nicht erforderlich.

3.5 Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ weist für den Änderungsbereich aus:

Teilfläche A

- Allgemeines Wohngebiet WA, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, entlang der Straße zwingend zwei Vollgeschosse, im hinteren Bereich maximal ein Vollgeschoss, Dachneigung 40 bis 50 Grad, überbaubare Fläche mit zwei Geschossen ca. parallel zur Straße mit 16,0 m Tiefe, überbaubare Fläche dahinter ca. parallel 12,0 m Tiefe, restliche Fläche nicht überbaubar.
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- Grenze des Überschwemmungsgebiets als nachrichtliche Darstellung

Teilfläche B

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Grenze des Überschwemmungsgebiets als nachrichtliche Darstellung

3.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet (Teilabschnitt A) wird von der Hauptstraße erschlossen. Innerhalb der Hauptstraße sind die notwendigen Infrastrukturnetze vorhanden. Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Windeck enthalten.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine dinglich gesicherte Abwasserleitung. Diese wird zukünftig durch den öffentlichen Parkplatz und die öffentliche Grünfläche überplant. Die Leitungsführung mit einem Schutzstreifen wird in der Ausbauplanung berücksichtigt.

3.7 Erschließung

Die Fahrerschließung der Teilfläche A erfolgt über den Uferweg und von der Hauptstraße aus. Die Teilfläche B ist über den Uferweg erreichbar.

3.8 Denkmalschutz

Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet (Teilabschnitt A) liegt das eingetragene Baudenkmal Hauptstraße Nr. 103.

Die Teilflächen der Bebauungsplanänderung liegen im Randbereich des historischen Ortskerns von Dattenfeld (vermutetes Bodendenkmal). Es ist anzunehmen, dass sich im Boden Überreste der historischen Entwicklung des Ortes erhalten haben. Dazu gehören Keller, Hausfundamente, Brunnen, Öfen, Gruben aller Art, Gräben, Leitungen, Pflasterungen von Wegen und Höfen, Siedlungs- und Nutzungsschichten usw. und die darin enthaltenen Funde.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3.9 Altlasten / Bodenbelastungen

In den beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft geführten Altlastenkataster sind kein Altlastenverdacht sowie keine Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

3.10 Kampfmittel

Zum Verhalten bei Bodeneingriffen und/oder bei Kampfmittelfunden erhält der Bebauungsplan einen Hinweis.

4. STÄDEBAULICHER ENTWURF

4.1 Entwurf Siegpromenade

Im Rahmen einer von der Gemeinde Windeck durchgeführten wettbewerblichen Mehrfachbeauftragung wurde am 10.06.2020 der Vorentwurf „Drei Fenster zur Sieg“ vom Büro GREENBOX Landschaftsarchitekten einstimmig ausgewählt. Im Anschluss wurde das o. g. Büro am 18.06.2020 durch den Bau- und Vergabeausschuss mit weiteren Planungsleistung beauftragt. Der Entwurf und die Kostenberechnung wurde durch den Bau- und Vergabeausschuss in seiner Sitzung am 03.09.2020 beschlossen.



Entwurf GREENBOX Landschaftsarchitekten

Das Entwurfskonzept umfasst die Siegpromenade und die drei Siegfenster Dattenfeld, Bürgergarten und Kanuanlagestelle.

Auszug aus den Erläuterungsbericht GREENBOX Landschaftsarchitekten:

Das SIEGFENSTER DATTENFELD ist lebendiger Auftakt und Schwerpunkt der Siegpromenade im Ortskern. Es öffnet und rahmt die Blicke zum Fluss und ist der zentrale Ort in unmittelbarem Kontakt zum Wasser. Im Übergang zur neugestalteten Hauptstraße öffnet sich der Platzbereich als erste Anlaufstelle für den Naherholungsschwerpunkt. Dieser ist multifunktional beispielbar für Veranstaltungen und Feste im Dorfkern mit der direkten Anbindung an die Sieg.

Im Übergang des Platzbereiches liegt die großzügige Liege- und Spielwiese mit zwei charakteristischen Bestandsbäumen. Am Wegesrand laden Bänke zum Verweilen ein, von der Wiese aus lässt sich die Aussicht von Liegebänken aus genießen. Der Blick öffnet sich über die flankierende Siegpromenade und das Holzdeck zum Wasser und in die Flussschleife der Sieg.

Der Kiosk an der Promenade, mit integriertem Bootsverleih und öffentlichen Toiletten, wird als schlichter Solitär in Holzbauweise vorgeschlagen. Der Kiosk ist lebendiger Treffpunkt und Kommunikationsort für die Gemeinde und in Anbindung an die übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen attraktive Station für die RadtouristInnen im Windecker Ländchen. Das hochwertige Holzdeck vermittelt eine warme Atmosphäre und wird mit den integrierten Sitzstufen und Treppen ein besonderer Aufenthaltsort am Fluss.

Das SIEGFENSTER BÜRGERGARTEN wird als ortstypisch geprägter kleiner Park für die Gemeinschaft der BürgerInnen und BesucherInnen Dattenfelds entwickelt. In die extensive Rasenfläche eingelegte Inseln bieten Aktions- und Spielpunkte im Bürgergarten und bilden einen generationenübergreifenden Ort der Gemeinschaft. Die Spielelemente sind durch naturnahe Materialien wie Holzstämme und Seile geprägt, die die motorischen Fähigkeiten von Jung und Alt durch beispielsweise Klettern und Balancieren trainieren.

Thematisch wird die Flusslandschaft der Sieg durch ein beispielbares Boot und integrierte Fischfiguren aufgegriffen. Zahlreiche Sitz- und Liegemöglichkeiten sowie eine Tischgruppe laden zum Verweilen ein und ermöglichen die Beaufsichtigung der Kinder aus unmittelbarer Nähe. Eine breite Pflanzfläche aus gebietseigenen Wildblumen und Gräsern, sowie essbaren und duftenden Sträuchern in Kombination mit einem Stabgitterzaun gewähren ausreichend Abstand zu den angrenzenden Privatgrundstücken. Der Blick öffnet sich vom Bürgergarten auf den Fluss und das gegenüberliegende Ufer.

Über versetzt in die modellierte, naturnah gestaltete Böschung eingelassene Stufen wird der abgeflachte Uferbereich erreicht. Der hier entstehende Schotterstrand lässt das direkte Herantreten an den Fluss zu. Ein Erlebnisbereich mit Findlingen ermöglicht die Naturerfahrung und Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Wasser.

Zur Umsetzung des Entwurfs sind westlich der Änderungsbereiche eigenständige und unabhängige Wasser- und Umweltrechtlichen Genehmigungsverfahren innerhalb des Gewässers und innerhalb des Naturschutz- bzw. FFH- Gebiets erforderlich.

Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ stellt den in sich abgeschlossenen Abschnitt der städtebaulichen Nutzung an der Hauptstraße und auf den inneren Grünflächen ohne unmittelbare Eingriffe in den Gewässer- und Naturschutzbereich dar.

4.2 Bebauungskonzept

Im Zusammenhang mit der Mehrfachbeauftragung zur Siegpromenade wurde das Baufeld an der Hauptstraße neu definiert.

Für das Baufeld des Westerwälder Hofs wird die Gemeinde in einem Auswahlverfahren den baulichen Entwurf optimieren und einen Erwerber/Betreiber suchen. Dieses Baufeld wird daher nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche erfolgt von der Hauptstraße aus. Eine ausreichend breite öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer sowie den Anlieferverkehr für den Kiosk und den Bootsverleih nutzbar verbindet die öffentliche Grünfläche mit der Hauptstraße.

Der angrenzende öffentliche Parkplatz mit ca. 18 Plätzen wird ebenfalls von der Hauptstraße direkt angefahren. Die Trennung der Zufahrt von der öffentlichen Verbindung zur Grünfläche dient zur Steigerung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung erfolgt durch Ausweitung der in der Hauptstraße liegenden Versorgungsanlagen.

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Baufelds und der Kiosk/WC-Nutzung innerhalb der Parkanlage erfolgt im Trennsystem und wird an die vorhandenen Kanäle in der Hauptstraße angeschlossen.

Das Regenwasser der versiegelten Stellplatzflächen wird in neuen Entwässerungsanlagen gesammelt und den vorhandenen Regenwasserkanälen in der Hauptstraße zugeführt.

5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“

Die Umsetzung der Planung zur Siegpromenade mit den Fenstern zur Sieg als Erholungsbereiche für die Bevölkerung und Touristen wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

Die bisherigen Festsetzungen für die beiden Flächen sind private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Zweckbestimmung wird somit nicht geändert, es erfolgt lediglich die Änderung von privater in öffentliche Grünfläche. Da die Nutzungen der beiden Grünflächen uneingeschränkt durch die Öffentlichkeit erfolgen sollen und die Gemeinde Windeck auch der Träger dieser Grünanlagen ist, ist die Anforderung an eine öffentliche Grünfläche gegeben. Daran ändert eine private Nutzung durch den Kiosk einschließlich Außengastronomie und Bootsverleih nichts, da diese Nutzungen untergeordnet sind und dem Erholungsziel der Grünfläche entsprechen.

Da die bisherige Nutzung der Grünfläche bereits durch die Öffentlichkeit erfolgte ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die benachbarten Nutzungen.

Es erfolgt keine Änderung der Zweckbestimmung Parkanlage, die sich aus dieser Zweckbestimmung ergebenden möglichen Nutzungsinhalte bleiben gleich.

Entsprechend der umzusetzenden Planung ist sichergestellt, dass der Anteil der Grünfläche gegenüber den versiegelten Flächen überwiegt, dieses wird durch die textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche des Ki-

osks (max. 50 qm) und einer multifunktionalen versiegelten Fläche (max. 60 qm) gewährleistet. Darüber hinaus sind zweckentsprechende Elemente wie Wege, Bänke, Müllsammelbehälter, Fahrradständer, Hinweisschilder, Beleuchtung und Spielgeräte originäre Inhalte einer Parkanlage und somit allgemein zulässig.

Die Nutzungselemente Kiosk einschließlich Außengastronomie und Bootsverleih sind typische saisonale Nutzungen die im Tageszeitraum angeboten werden. Die von der Nutzung der Parkanlage als solche, vom Kiosk einschließlich Außengastronomie und Bootsverleih sowie vom öffentlichen Parkplatz ausgehenden Schallbelastungen wurden gutachterlich untersucht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie NRW werden an der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung unterschritten (siehe auch 5.4 Schallauswirkungen).

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Zufahrt von der Hauptstraße zur öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ in der Teilfläche A wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient dem Zugang und der Zufahrt durch Fußgänger, Radfahrer und Anlieferung. Die bauliche Gestaltung der Verkehrsfläche sowie die straßenverkehrsrechtliche Einstufung (z.B. nur Fußgänger und Radfahrer, Anlieferung frei oder Mischverkehrsfläche) sind noch u.a. mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Wegen der geringen Verkehrsbedeutung für den allgemeinen Verkehr wird auf die Anlage einer Wendefläche verzichtet. Anlieferung und/oder Entsorgungsfahrzeuge können und müssen auf der Fläche oder der angrenzenden Grünfläche wenden.

5.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“

Zur Deckung eines aus den Nutzungen der öffentlichen Grünflächen entstehenden Bedarfes (Spaziergänger, Kunden des Bootsverleihs, touristische Besucher) wird ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 18 Plätzen und direkter Zufahrt von der Hauptstraße aus festgesetzt.

Dieser Parkplatz liegt auf der bereits heute als Parkplatz genutzten versiegelten Fläche. Zukünftig soll der Parkplatz mit versickerungsfähigen Oberflächen gestaltet und begrünt werden.

Gut ein Drittel der Fläche liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Zur Vergrößerung der Retentionsfläche bei Hochwasserereignissen wird festgesetzt, dass der Parkplatz auf mindestens 75% seiner Grundfläche (einschließlich Begrünung) die Oberflächenhöhe von 109,46 m NHN nicht überschreiten darf. So ist sichergestellt, dass bei dem Bemessungshochwasserpegel von 109,68 m NHN der Parkplatz ca. 0,2 m überstaut werden kann. Die Beschränkung der Fläche auf 75% ermöglicht es die Zufahrt zur Hauptstraße (Höhe ca. 110,00 m NHN) und den Anschluss an die bestehenden Nachbarflächen mit einer Rampe und mit Böschungen herzustellen.

5.4 Schallauswirkungen der festgesetzten Nutzungen

Zur Ermittlung der von den geplanten Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ausgehenden Geräusche im Bezug auf die angrenzende schützenswerten Wohnnutzungen hat die Gemeinde Windeck eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen (Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld Ortskern“ der Gemeinde Windeck, Bericht ACB 0621 – 409328 – 1674, ACCON Köln GmbH, Entwurf 11.11.2021).

Der neue öffentliche Parkplatz mit 18 Stellplätzen wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (RLS-19) beurteilt und aufgrund des Neubaus nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) geprüft. Bei einer konservativen Annahme von 5 Belegungen je Stellplatz = 80 Fahrzeuge ein- und ausfahren tags und 18 Fahrzeugen nachts werden die Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts mit 39 dB(A) an der ungünstigsten Stelle deutlich unterschritten. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Die Lärmimmissionen durch den Kiosk mit Außengastronomie und den Bootsverleih wurden nach der VDI 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“, 2021 errechnet. An der ungünstigsten Stelle benachbarter schützenswerter Wohnnutzung werden mit max. 36 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie der Freizeitlärmsrichtlinie NRW für allgemeine Wohngebiete an Werktagen von 55 dB(A) und an Sonn- und Feiertagen von 50 dB(A) und 40 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

5.5 Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz

Für potentiell verloren gehende Tagesverstecke (Sommerquartiere) von Fledermäusen an einer Hängeulme (Zwei Höhlen) im Teilgebiet A sind 2 künstliche Quartiere an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet (Flachkasten, Fledermaushöhle) vorzusehen. Die Fledermauskästen sind von einer fachkundigen Person auszubringen und regelmäßig zu reinigen, wenn sie nicht selbstreinigend hergestellt wurden. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5.6 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche sind mindestens zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die mindestens 8 qm großen Baumscheiben sowie die Randbereiche der Parkplatzanlage sind dauerhaft zu begrünen.

5.7 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen

Die Grünfläche der Teilfläche A weist eine artenarme Intensivwiese mit Einzelbäumen auf. Als prägender Einzelbaum ist eine Hängebuche (*Fagus sylvatica* „Pendula“) mit starken Baumholzalter als zu erhaltender Einzelbaum zeichnerisch und textlich festgesetzt.

5.8 Erfordernis des Ausgleichs für Eingriffe

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“ setzt für den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung bereits Baumöglichkeiten oder Flächennutzungen fest. Dieses bedeutet, dass in der Änderung des Bebauungsplans lediglich geänderte oder neue Eingriffe gegenüber den bisher zulässigen Eingriffen ausgeglichen werden müssen.

Die zukünftigen Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Parkplatzflächen erfolgen in dem Bereich, in dem rechtskräftig ein allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist. Entsprechend § 19 Abs.4 Baunutzungsverordnung dürfe die Grundflächenzahl um 50% durch Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden. Somit wäre die Versiegelung hier bis zu 60% der Grundstücksfläche möglich. Die geplanten öffentlichen Parkplätze sind gemäß Festsetzungen mit infiltrationsfähigen Oberflächen anzulegen, zusätzlich werden die Stellplätze mit zwei Bäumen versehen und begrünt. Es findet daher auf dieser Fläche kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff statt.

Die zukünftige Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfolgt für Flächen, die bisher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt waren. Die Änderung des Nutzerkreises von privat zu öffentlich stellt keinen neuen oder zusätzlichen Eingriff dar, da die Zweckbestimmung Parkanlage unverändert bleibt. Die gemäß Konzept geplanten Nutzungen sind in einer privaten wie in einer öffentlichen Parkanlage zulässig. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme betrifft die Artenschutzrechtlichen Kompensation des möglichen Verlustes von Fledermaushöhlen.

Das im Umweltbericht rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit von 1.930 ökologischen Wertpunkten wird nicht kompensiert, da der Eingriff im Wesentlichen bereits vor der Änderung zulässig war. Zusätzlich leistet die Gemeinde Windeck im Rahmen des gewässerrechtlichen und des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu den Maßnahmen der Siegpromenade innerhalb der Siegaue bereits erheblich höhere Kompensationsmaßnahmen (Überschuss an ökologischen Wertpunkten) als dort rechnerisch erforderlich wären. Im Sinne einer Gesamtabwägung der Eingriffe und Ausgleichs wird die Kompensation angenommen.

6. HINWEISE

Der Bebauungsplan erhält Hinweise zum Artenschutz mit Fällzeitbeschränkung, Kontrolle eines Höhlenbaums und insektenfreundlicher Beleuchtung, zum Baumschutz während der Bauzeit, zum Bodenschutz, zur Bodendenkmalpflege und zu möglichen Kampfmittelfunden.

7. BODENORDNUNG UND PLANVOLLZUG

7.1 Bodenordnung

Die Gemeinde Windeck ist Eigentümerin der Flächen an der Hauptstraße. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.2 Kosten

Die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen sind Gegenstand der Städtebaufördermaßnahme Windeck. Die Gemeinde hat den Antrag auf eine Zuwendung für die Baumaßnahmen aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes gestellt. Der Eigenanteil der Gemeinde ist in der Haushaltsplanung enthalten.

7.3 Flächenbilanz

Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“	2.067 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	140 m ²
Öffentliche Parkplatzflächen	512 m ²
<hr/>	
Summe Änderungsgebiet	2.719 m ²

Windeck, 26.11.2021

gez. Alexandra Gauß
Bürgermeisterin

TEIL 2 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2/9.4 „Dattenfeld-Ortskern“ vom 25.11.2021 (HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl) ist als eigenständiges Dokument hinzugefügt.