

**Bebauungsplan Nr. 1/32 „Mehrgenerationen- Campus Rosbach“**  
**Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB**  
**Hier: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Reihenfolge ergibt sich aus dem Absendedatum.

<b>Meinungsäußerung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b>Rhein- Sieg Netz GmbH mit Schreiben vom 30.05.2022</b></p> <p>Gegen und die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Rhein- Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz mit Schreiben vom 30.05.2022</b></p> <p>Zu dem v.g. Bauvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Vorbeugender Brandschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das geplante Baugebiet mit einer Wohn- und Einzelhandelsnutzung muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt sein. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von mindestens 800 Liter/min. über einen Zeitraum von zwei Stunden für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um die entsprechenden Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.</li> <li>2. Die geplanten Gebäude müssen über eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Zufahrt (öffentliche Straße) erreichbar sein. Wenn Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, ist eine befahrbare Zufahrt gemäß § 5 der BauO NRW zu planen und entsprechend zu kennzeichnen.</li> <li>3. Bei für die Feuerwehr befahrbaren Flächen sind die Vorgaben der Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2019) zu beachten.</li> </ol>	<p>Die entsprechenden Sachverhalte werden auf Ebene der weiteren Erschließungsplanung bzw. des Bauantragsverfahrens geklärt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es sind keine Gebäude geplant, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Sachverhalte werden auf Ebene der weiteren Erschließungsplanung bzw. des Bauantragsverfahrens geklärt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

<p><b>Wasserverband Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 07.06.2022</b></p> <p>Zu o.g. Vorhaben nimmt der Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis folgendermaßen Stellung:</p> <p>Gewässer: In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Anlagen in der Zuständigkeit des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis.</p> <p>Ergänzend weise ich darauf hin, dass direkt an den Geltungsbereich angrenzend die Sieg verläuft, deren Unterhaltung durch die Bezirksregierung Köln wahrgenommen wird.</p>	<p>Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) wurde gesondert beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bezirksregierung Köln, Dezernat 52 (Kreislaufwirtschaft) mit Schreiben vom 09.07.2022</b></p> <p>Durch die o.a. Bauleitplanverfahren werden die Belange des Dezernates 52 der Bezirksregierung Köln nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) mit Schreiben vom 09.07.2022</b></p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 23.05.2022 übersandten Sie mir die Unterlagen zu oben genanntem Verfahren. Daher gebe ich folgende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben ab:</p> <p>Gewässerentwicklung/Hochwasserschutz: Am 01. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Kraft getreten (abrufbar unter: <a href="http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&amp;jumpTo=bgbl121s3712.pdf">http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&amp;jumpTo=bgbl121s3712.pdf</a>).</p> <p>Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzliches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Einführung dieses Raumordnungsplans führt der Bund u. a. einen risikobasierten Ansatz in der Raumplanung ein, um Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten in den durch Hochwasser bedrohten Gebieten im Raumplanungsprozess stärker zu berücksichtigen.</li> </ul>	

- Die Wasserwirtschaft unterstützt die Kommunalplanung hierbei durch die Übermittlung der erhobenen Daten zu den Grundlagen der Wasserwirtschaft.
- Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben unberührt; es erfolgt eine weitgehende Bezugnahme auf die Definitionen und die Gebietskulissen des Fachrechts.
- Die Verordnung nimmt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten in den Blick; diese Flächen weisen statistisch ein zunehmendes Schadenspotential auf.
- Der kommunalen Bauleitplanung obliegt die Konkretisierung des BRPHV und eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Zielen und Grundsätzen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebe ich hierzu folgende Hinweise:

Zu I.1.1. (Z) :

Ich weiße darauf hin, dass die Risiken von Hochwasser in dem Planungsraum zu prüfen sind. Neben der Eintrittswahrscheinlichkeit und der räumlichen und zeitlichen Auswirkung im Hochwasserfall sind auch die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit für eine Risikoabschätzung zu betrachten. Die amtlichen Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten können unter <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406> abgerufen werden.

Zu I.2.1. (Z):

Bei der Einschätzung des Risikos aus Starkregenereignissen können die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) im Handlungsfeld Hochwasserschutz) eine hilfreiche Grundlage bieten. Ebenso können die kommunalen Starkregenrisikomanagementkonzepte hinzugezogen werden, insoweit diese für den angebenen Planungsraum erstellt wurden.

Zu II.1.2 (Z), II.1.4 (G), II.1.5 (G), II.1.6 (G) und II.2.3. (Z):

Es ist zu prüfen, ob in dem angegebenen Planungsraum nachfolgende Maßnahmen derzeit in Abstimmung sind oder/und zukünftig geplant werden sollten:

Das Plangebiet liegt außerhalb des  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hochwassergefahrenkarte sowie der Hochwasserrisikokarte für den betreffenden Abschnitt der Sieg.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Darstellung in der Starkregenhinweiskarte zeigt im Bereich des Plangebietes überwiegend Stellen mit Wassertiefen von < 10 cm. Der Sieg zufließende Bäche oder Gräben sind durch die Planung nicht betroffen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet bzgl. seiner äußeren Gegebenheiten von Starkregengefahren nicht erheblich betroffen ist. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind auf Grundlage der konkreten Objektplanung die entsprechenden Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 zu führen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Hinweise auf geplante Maßnahmen des Hochwasserschutzes wurden von den benannten

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihaltung von Flächen für eine Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen oder zur Deichrückverlegung</li> <li>• Gewässerausbauverfahren mit Auswirkungen auf den Hochwasserschutz</li> <li>• Hochwasserschutzmaßnahmen zur Sicherung der Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramm</li> </ul> <p>Es ist im Einzelfall zu prüfen und abzustimmen, ob der angegebene Planungsraum gegen eine dieser beabsichtigten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen spricht. Auskunft hierüber können bei den Unterhaltungs- und Ausbaupflichtigen oder den zuständigen Wasserbehörden eingeholt werden.</p> <p>Zu II.2.2 (G): Insbesondere weise ich auf die Prüfung der unter Satz 2 Nummer 1 genannten „Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen“ und Satz 2 Nummer 2 genannten „Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen und Siedlungsstrukturen“ hin.</p> <p>Zu II.3 (G): Insbesondere weise ich auf das Planungs- und Genehmigungsverbot von in Satz 1 Nummer 3 genannten baulichen Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hin.</p>	<p>Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht in das Planverfahren eingebracht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die die Belange des Hochwasserschutzes zu vertreten haben, nicht gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie oben dargestellt, liegt das Plangebiet außerhalb von Risikogebieten zu Überschwemmungsgebieten im betreffenden Abschnitt der Sieg.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
---	---

**Gemeindewerke Windeck vom 30.06.2022**

Grundsätzlich bestehen gegenüber der geplanten Änderung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan keine Bedenken.

Folgende Punkte sind zu beachten:

Das Gebiet muss im Trennsystem entwässert werden. Wie in den Unterlagen erkennbar, soll das Schmutzwasser in das öffentliche Mischsystem im Siegweg eingeleitet werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sowohl der Privatflächen als auch der Verkehrsflächen kann aus hydraulischen Gründen nicht dem Mischwasserkanal im Siegweg zugeführt werden.

Die gesamte erforderliche Infrastruktur zur privaten Entwässerung ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik bzw. der entsprechenden Gesetzgebung zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Die entsprechenden Sachverhalte werden auf Ebene der weiteren Erschließungsplanung geklärt. Der Vorhabenträger wird mit der Gemeinde bzw. den Gemeindewerken Windeck im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren einen Erschließungsvertrag abschließen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## Rhein- Sieg- Kreis vom 07.07.2022

Zu oben genannten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

### **Immissionsschutz**

#### Geräuschemissionen

Der zur erneuten Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vorgelegte Planentwurf setzt statt der bisher geplanten Ausweisung des Plangebietes als WA bzw. MI nunmehr ein Urbanes Gebiet (MU) fest.

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens (Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Wohnquartier Rosbach im Siegbogen“ in der Gemeinde Windeck, Köln im April 2022) wurde, ausgehend vom baurechtlich genehmigten Betrieb bzw. der aktuellen Betriebsweise der benachbarten Betriebe (Gartenbaumschule Ueckerseifen, Galvano- T GmbH, Beauty Group nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 c) der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden können.

Das Gutachten setzt jedoch voraus, dass auf dem Betriebsgelände des Großhandelsunternehmens „Beauty Group Frank Schmidt Import“ auch zukünftig lärmrelevante Tätigkeiten im Freien nur tagsüber ausgeführt werden. Außerdem wird davon ausgegangen, dass der Betrieb der Galvano-T GmbH weiterhin auf die Zeit von 6.30 bis 18.00 Uhr beschränkt bleibt.

Dies ist in den bestehenden Baugenehmigungen nicht geregelt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich zukünftige immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird für dringend erforderlich gehalten, das Gutachten nochmals zu überarbeiten. Grundlage für die Betrachtung sollte das sog. „Worst-Case-Szenario“ und nicht die derzeitige Betriebsweise der Betriebe sein, da im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen werden muss, dass die Betriebe Ihre Genehmigungen voll ausschöpfen können.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen aus den bestehenden, gewerblichen Quellen wurde vom Lärmgutachter eine Akteneinsicht beim Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg- Kreises durchgeführt. Zur Gartenbaumschule und dem Großhandelsbetrieb wurden keine relevanten Unterlagen gefunden. Für die Firma Galvano- T GmbH liegt eine Baugenehmigung mit Regelung der Betriebszeiten vor. Mit allen o.g. Betrieben wurden vom Lärmgutachter Gespräche zum Betriebsverhalten geführt. Diese Informationen bildeten die Grundlage für die gutachterlichen Berechnungen und sind im Lärmgutachten detailliert dargestellt. An den getroffenen Annahmen des Lärmgutachtens wird daher festgehalten.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Luftschadstoffe

Die Immissionen an Gerüchen und Luftschadstoffen, verursacht vom Betrieb der Galvano-T GmbH, die auf das Plangebiet einwirken können, wurden vom TÜV Rheinland untersucht (TÜV Rheinland Energy GmbH: Immissionsgutachten bzgl. der Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen der Firma Galvano-T GmbH in Windeck-Rosbach im Rahmen des Planverfahrens für den Mehrgenerationenwohnpark Windeck-Rosbach, Köln im April 2022).

Es wurde nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können, wenn der Abluftkamin des Galvanikbetriebes entweder am jetzigen Standort belassen und auf mindestens 18,3 m über Grund erhöht wird oder an die Nordseite des Betriebsgebäudes verlagert und auf 12 m über Grund erhöht wird.

Hierzu ist beabsichtigt, die Maßnahme mit dem Betrieb abzustimmen und bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Windeck und der Vorhabenträgerin zu schließen (s. hierzu auch die Planungsrechtlichen Hinweise am Ende dieser Stellungnahme).

Es wird darauf hingewiesen, dass damit eine zukünftige Entwicklung des Betriebes hin zum Betrieb einer genehmigungsbedürftigen Anlage i. S. des § 4 BImSchG (Nr. 3.10 des Anhangs 1 der 4. BImSchV) durch die Wohnnachbarschaft an diesem Standort nahezu ausgeschlossen sein wird.

### **Natur und Artenschutz**

#### Hinweis zum Artenschutz bei Abrissvorhaben

Das Amt für Umwelt und Naturschutz ist im Genehmigungsverfahren zum Abriss der Gebäude zu beteiligen (gem. Ziffer 4.4. „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, MKULNV v. 22.12.2010).

Der Vorhabenträger und die Galvano-T GmbH werden vor Satzungsbeschluss eine Regelung bzgl. der vorzunehmenden, immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen treffen, um negative Beeinträchtigungen im zukünftigen Urbanen Gebiet auszuschließen.

Diese Vereinbarung wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Windeck und dem Vorhabenträger. Es wird auch eine Regelung enthalten sein, die die Aufnahme der baulichen Nutzung erst nach Umsetzung der vereinbarten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen vorsieht.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es wurde bereits zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Hinweis zu Lichtemissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu dem FFH- und Naturschutzgebiet „Sieg“ und unter Hinweis auf die zum 01.03.2022 wirksam gewordene Vorschrift im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) wird empfohlen, die folgenden Formulierungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen:

- Um nachteilige Auswirkungen von Lichtmissionen auf das FFH-Gebiet aus der Bautätigkeit oder aus der zukünftigen Nutzung des bebauten Gebietes weitgehend auszuschließen, sind unnötige Lichtmissionen zu vermeiden und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Der Baustellenbetrieb sollte möglichst in den taghellen Stunden ohne Ausleuchtung der Baustelle erfolgen. Bei einer evtl. erforderlichen Ausleuchtung der Baustelle ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung möglichst zielgerichtet ohne Abstrahlung nach oben oder in die anliegenden Freiflächen und Gebüschflächen der Siegaue erfolgt.
- Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

#### Hinweis:

Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtmissionen“ entnommen werden.

#### Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Bauaufsicht**

Seitens der Bauaufsicht wird auf Folgendes hingewiesen:

1.

In der Planzeichnung fehlt die „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ („Knötchenlinie“, s. Planzeichen 15.14 PlanzV).

2.

Die westliche Baugrenze des MU 3 reicht bis an die Böschungskante. Im Hinblick auf den dortigen Höhenunterschied wird es für sinnvoll gehalten, hier Regelungen für Geländeanschüttungen zu treffen.

3.

Festsetzung A 1.1 Es ist nicht nachvollziehbar, was die Formulierung „Dabei sind die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente zu beachten.“ Bedeutet, da laut Begründung, nur diese zulässig sein sollen. Seitens der Bauaufsicht wird es als sinnvoller erachtet, eine Formulierung wie: „ist zulässig /ist nicht zulässig“ zu verwenden.

## **Verkehrssteuerung/Verkehrslenkung**

Die Rahmenbedingungen, unter welchen eine Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches möglich ist, wurden nicht beachtet und die Voraussetzungen im Bebauungsplan nicht geschaffen.

Aufgrund der Länge des nun geplanten Straßenabschnittes von ca. 270 m kann daher eine spätere Kennzeichnung der öffentlichen Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer

Die Legende der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Erschließungsplanung basiert auf einem digitalen Geländehöhenmodell. Als Übergang zwischen Plangebiet und dem südwestlich anschließenden Bestandsgebiet mit den bestehenden Hallen wird eine Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 vorgesehen. Die bestehende Böschung wird entsprechend nach Südwesten verschoben. Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers liegen. Regelungen in einem Angebots- Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung wird entsprechend redaktionell angepasst.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für die Planstraße ist von der Gemeinde Windeck die Ausweisung einer Tempo 30- Zone gewünscht. Die Beschilderung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) soll nicht Gegenstand der Planung sein.

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (VBB) festgesetzt ist, durch das Straßenverkehrsamt, das originär für straßenverkehrsrechtliche Anordnungen auf dem Gebiet der Gemeinde Windeck zuständig ist, als verkehrsberuhigter Bereich mit dem VZ 325 „verkehrsberuhigter Bereich“ nicht in Aussicht gestellt werden.

Auf die Problematik der Ausweisung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Tempo 30-Zone bei diesen Straßenraumbreiten wurde bereits hingewiesen.

Auch wenn das Konzept laut der Abwägung in der Zwischenzeit umfassend überarbeitet wurde und nun ein Einbahnstraßensystem umgesetzt werden soll, bleibt die oben beschriebene Problematik der Länge des geplanten VBB bestehen.

Da das Geschwindigkeitsniveau in Einbahnstraßen in der Regel höher ist als in Straßen mit Gegenverkehr, führt die geplante Ausweisung einer Einbahnstraße sogar zu einer Verschlechterung der Verkehrskonzeption und dadurch künftig zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation.

In einem VBB darf grundsätzlich nur mit Schrittgeschwindigkeit von 5-7 km/h gefahren werden, Spielen auf der Verkehrsfläche ist erlaubt. Bei der vorgesehenen Konzeption ist davon auszugehen, dass das Geschwindigkeitsniveau deutlich höher sein wird. Die seitlich angelegten Stellplätze bieten zudem keine ausreichenden Sichtbeziehungen zwischen allen Verkehrsteilnehmer, weshalb die Kennzeichnung als VBB nach wie vor nicht in Aussicht gestellt werden kann.

### **Erneuerbare Energien**

Die Empfehlungen hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Planungsgebiet aus der Stellungnahme vom 20.04.2018 haben weiterhin Bestand. Der Bebauungsplan trifft keine Empfehlungen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Die Entwürfe zur Begründung des Bebauungsplans sowie der textlichen Festsetzungen (Stand April 2022) enthalten Regelungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern. Es wird daher empfohlen, den Einsatz von Solarmodulen nebst möglicher Wirkungsgradsteigerung durch Verdunstungskälte und dadurch erzeugter

Die Planzeichenverordnung lässt eine besondere Zweckbestimmung „Tempo 30- Zone“ nicht zu. Daher wird eine öffentliche Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Über eine entsprechende straßenrechtliche Widmung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren entschieden.

Da die Fahrbahn der Einbahnstraße lediglich in einer Breite von 3,6 m ausgebaut wird, die Fahrbahn durch Stellplätze und Baumbeete von den beidseitig angelegten Gehwegen separiert ist und Querungen von Fußgängern über die Fahrbahn aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmixes und der Lage der Eingänge der jeweiligen Gebäude untergeordnet sein werden, wird die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht als erheblich bewertet.

Im Rahmen der Ausbauplanung können durch eine entsprechende Materialwahl und Höhenlage (z.B. Aufpflasterungen) weitere verkehrsberuhigenden Effekte zur Geschwindigkeitsreduzierung erzielt werden.

Die Straßenverkehrsbehörde wird an der Erstellung der Ausführungsunterlagen für den Erschließungsvertrag im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Vorgaben für den Vorhabenträger sollen generell nicht über die gesetzlichen Regelungen des zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinausgehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Nutzung der Sonne günstig nach Süden und Südwesten ausgerichtet. Es bleibt dem Vorhabenträger

Kühlung der Oberflächentemperatur auf den geplanten Gründachflächen zu prüfen und auf eine Umsetzung hinzuwirken.

### **Planungsrechtlicher Hinweis**

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Ein aufzustellender Bebauungsplan muss vollzugsfähig sein. Im vorliegenden Fall ist die bauliche Änderung des Betriebes der Galvano-T GmbH Voraussetzung dafür, dass die geplante Entwicklung des Planbereiches zulässig ist. Der Rat muss daher vor Satzungsbeschluss gesichert davon ausgehen können, dass der Plan in absehbarer Zeit auch umsetzbar sein wird.

Es wird daher dringend empfohlen vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Windeck und der Galvano-T GmbH die Erhöhung des Abluftkamins auf mindestens 18,3 m über Grund am jetzigen Standort oder alternativ die Verlagerung und Erhöhung des Abluftkamins auf 12m über Grund an die Nordseite des Betriebsgebäudes verbindlich zu regeln (z.B. über einen städtebaulichen Vertrag).

Eine Regelung zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger wird aufgrund der Pflicht die Vollzugsfähigkeit vor Satzungsbeschluss gesichert zu haben, als nicht ausreichend betrachtet.

Darüber hinaus wird empfohlen, gem. § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die aufschiebende Bedingung, dass die Umsetzung des Bebauungsplans erst nach Abschluss der erforderlichen baulichen Anpassung des Galvanobetriebes zulässig ist, im Rahmen der textlichen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

vorbehalten, von diesen günstigen Voraussetzungen Gebrauch zu machen.

Im Rahmen der Angebotsbezogenheit der Planung können im vorliegenden Bebauungsplan noch keine standortbezogenen Festlegungen (z.B. für ein Blockheizkraftwerk) erfolgen. Gleichwohl sind solche Anlagen nach § 14 BauNVO innerhalb aller Baugebietsflächen zulässig.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der Vorhaberträger und die Galvano-T GmbH werden vor Satzungsbeschluss eine Regelung bzgl. der vorzunehmenden, immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen treffen, um negative Beeinträchtigungen im zukünftigen Urbanen Gebiet auszuschließen.

Diese Vereinbarung wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Windeck und dem Vorhabenträger. Es wird auch eine Regelung getroffen werden, die die Aufnahme der baulichen Nutzung erst nach Umsetzung der vereinbarten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen vorsieht. Einer ergänzenden Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.