

# **GEMEINDE WINDECK, ORTSTEIL ROSBACH Bebauungsplan Nr. 1/32 „Wohnquartier Siegbogen“**

## **Begründung zum Entwurf**

Stand: Oktober 2018

### **Auftraggeber:**

Kreissparkasse Köln  
Neumarkt 18 - 24  
50602 Köln

### **Planungsbüros:**

Architekturbüro Joachim Beisel  
Oelbergringweg 68  
53639 Königswinter  
Ansprechpartner: Ulrich Lichter, Architekt AKNW

in Zusammenarbeit mit:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB . Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW  
WIN01\_beg13.doc, 05.10.2018

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	2
2.	Verfahren.....	2
3.	Lage und Größe des Plangebietes .....	2
4.	Bestehendes Planungsrecht.....	2
5.	Bestandssituation.....	3
6.	Planungskonzept.....	5
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
8.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
9.	Kennzeichnung des Altstandortes .....	13
10.	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
11.	Hinweise.....	13
12.	Durchführung .....	14

Als gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

## **1. Planungsanlass**

Die Kreissparkasse Köln möchte im Windecker Ortsteil Rosbach im Bereich des ehemaligen Geländes der Stahlbaufirma Hermes einen Bebauungsplan für ein neues Wohnquartier als Konversionsprojekt entwickeln.

Die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Windeck hat sich in den letzten Jahren stabil entwickelt. Die Einwohnerzahl nahm nach den letztverfügbaren Daten von 18.895 Einwohnern am 31.12.2011 auf 18.842 Einwohner am 30.12.2016 nur leicht ab (Quelle: IT.NRW, Daten nach Zensus 2011).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll damit die Voraussetzungen liefern, den nach wie vor erkennbar Bedarf an Wohnraum in Windeck im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsändern zu decken. Desweiteren dient das Aufstellungsverfahren als Voraussetzung dazu, die Bevölkerungszahl weiterhin zu stabilisieren, um die vorhandene soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 erforderlich.

## **2. Verfahren**

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 sollen als Vollverfahren mit Umweltprüfung betrieben werden. Sie werden im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 unter Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses am gleichen Tage den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 (einschließlich) statt.

## **3. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,5 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Zufahrtstraße,
- Im Osten durch die Raiffeisenstraße und die parallel dazu verlaufende DB- Strecke,
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung und
- im Westen durch verbleibende gewerbliche Nutzungen angrenzend an die Siegaue.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan sowie der Planzeichnung ersichtlich.

## **4. Bestehendes Planungsrecht**

### **4.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

## **4.2 Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplanung**

Im FNP der Gemeinde Windeck ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des FNP müssen daher im Hinblick auf eine Wohnbebauung geändert werden.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde mit Datum vom 13.03.2018 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Von Seiten der Bezirksregierung bestehen gemäß Schreiben vom 05.06.2018 keine Bedenken, sofern die Rücknahme der Wohnbaufläche im Ortsteil Halscheid über die geplante 25. Änderung des FNP rechtskräftig erfolgt ist.

Für die Gemeinde Windeck besteht kein rechtskräftiger Landschaftsplan des Rhein-Sieg- Kreises. Der Bereich der Siegaue jenseits der außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbehallen ist jedoch als FFH- und Naturschutzgebiet ausgewiesen.

## **4.3 Bebauungsplanung**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/22 „Gewerbegebiet Rosbach“ vom 31.10.1980 vor. Dort ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch eine großzügige Mantelbaugrenze bestimmt, die bis auf Randbereiche das gesamte Baugrundstück einnimmt.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Rosbach – Im Siegbogen“ konnte im Jahre 2009 aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden.

## **5. Bestandssituation**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Das Gelände wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Die Stahlbaufirma Hermes, mit ehemals ca. 250 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber an der Oberen Sieg, nutzte das Gelände bis zur Betriebsaufgabe im Jahre 1979. Die ehemaligen Baulichkeiten der Stahlbaufirma Hermes wurden bereits im Jahre 2010 abgerissen. Im Bereich des Plangebietes selbst besteht daher –neben dem ehemaligen Raiffeisengebäude- keine Bebauung mehr.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden durch die Gartenbaumschule Ueckerseifen bestimmt. Der Eingangsbereich mit den vorgelagerten Parkplätzen befindet sich auf der Südseite des Geländes.

Ebenfalls im nördlichen Übergangsbereich des Plangebietes liegt das Betriebsgrundstück der Firma Galvano- T GmbH. Dort werden verschiedene Verfahren der Galvanik angewendet.

Nach Westen zur Siegaue hin bestehen verschiedene Hallenkomplexe, die von einem Großhandelsunternehmen für Floristikbedarf und Geschenkartikel (Beauty Group) sowie dem Taxibetrieb Schaldach eingenommen werden.

Im südlichen Übergangsbereich besteht ein freistehendes Einfamilienhaus. Am Rande der Sieg haben sich Wochenendhausgrundstücke etabliert.

### **5.2 Freiflächen**

Von der topographischen Situation her fällt das Plangebiet ausgehend von der Raiffeisenstraße ca. 8 Meter in Richtung Sieg ab. Es ist aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung in verschiedene Ebenen terrassiert.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch das beräumte Gelände der ehemaligen Stahlbaufirma Hermes eingenommen. Das Gelände wird überwiegend durch das Lagern von Abbruchmaterial geprägt, das bis zu seiner weiteren Verwendung auf dem Gelände teilweise unter Planen liegt. Dazwischen hat sich eine ruderales Grünstruktur angesiedelt.

Das Ufer der Siegaue wird durch die o.g., bestehenden Hallenkomplexe außerhalb des Plangebietes abgeriegelt. Die Hallen liegen auf dem angefüllten Plateau des ehemaligen Gewerbegebietes.

Weitergehende Aussagen können dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie dem Umweltbericht entnommen werden.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße erschlossen. Sie endet im Südosten des Plangebietes in einer Wendeanlage für Sattelzüge. Die Raiffeisenstraße geht in die Straße Alter Markt über und mündet dann in die Rathausstraße, die als B256 klassifiziert ist.

Am Bahnhof Rosbach (Sieg) verkehrt die Regionalbahn (RE9) der DBAG in Richtung Köln (5 Mal an Werktagen) und Siegen (4 Mal an Werktagen). Außerdem besteht S- Bahnverkehr in Richtung Köln und Au (Sieg) im 30 min- Regeltakt. Zusätzlich verkehren die Buslinien 342, 343, 344 und 579 ab dem Bahnhof Rosbach als Feinverteilung in die Fläche.

Das Plangebiet ist daher auch vergleichsweise gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Über den bestehenden Fußgängertunnel am Bahnhof zwischen Raiffeisenstraße und Rathausstraße ist das Plangebiet an die Innenstadt von Rosbach angebunden.

### **5.4 Infrastruktur**

Die Versorgung mit sozialen Einrichtungen im Ortsteil Rosbach ist als gut zu bezeichnen. Es bestehen drei Kindertageseinrichtungen:

- Gemeindliche Kindertageseinrichtung "Vogelneest"
- DRK- Kindertageseinrichtung "Zauberwald"
- Elterninitiative „Calimero e.V.“

Außerdem liegen in Rosbach verschieden Schulstandorte:

- Gemeinschaftsgrundschule Rosbach
- Gemeinschaftshauptschule Rosbach
- Gesamtschule Windeck

Im Bereich der Rathausstraße existiert ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten. Besonders hervorzuheben sind dabei der REWE- und DM-Markt.

Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wurde bei den Versorgungsträgern im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung auf Basis einer im Abschluss an das Bebauungsplanverfahrens noch zu erarbeitenden Erschließungsplanung sprechen. Der bestehende Trafostandort des RWE im nördlichen Anschluss an das Plangebiet wird dabei berücksichtigt.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Städtebau**

Es ist geplant, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Ortsteils Rosbach ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, das überwiegend durch Wohnen geprägt ist. Im Sinne einer städtebaulichen Konversion von bereits baulich genutzten Flächen, sollen breite Schichten der Bevölkerung im Sinne einer sozialen Durchmischung angesprochen werden. Dazu zählen folgende Bausteine:

Der Neubau eines Dienstleistungs- und Gesundheitscentrums soll dazu beitragen, dass bestehende Angebot an Gewerbeflächen für Gesundheitsdienstleistungen und Büros in zentraler Lage von Rosbach sinnvoll abzurunden.

Der demographischen Entwicklung mit einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft -nicht nur in Windeck- soll durch ein Angebot an ca. 14 Senioren- Appartements Rechnung getragen werden. Dabei wird vor allem an Einwohner gedacht, deren bestehendes Haus bzw. bestehende Wohnung zu groß geworden sind.

Durch die günstige Lage am Bahnhof Rosbach und deren Innenstadt ist auch ein Angebot an Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen sinnvoll. Dabei kann sowohl an Miet- als auch an Eigentumsformen gedacht werden.

Ca. 8 Doppelhaushälften mit durchschnittlich ca. 480 qm Grundstücksfläche sollen vor allem junge Familien mit Kindern ansprechen.

Die ca. 15 barrierearmen Bungalows auf Grundstücken mit durchschnittlich 520 qm Grundstücksfläche sind sowohl für ältere Personen als auch für Familien von Interesse.

### **6.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Situation im Diagnosefall (Ist- Situation), im Prognose- Nullfall 2030 (Verkehrsentwicklung ohne Plangebiet) und im Planfall (Planungs- Situation) wurden gutachterlich untersucht.<sup>1</sup> Demnach weist die Raiffeisenstraße im Abschnitt nördlich angrenzend an das Plangebiet derzeit 398 Kfz/Tag bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 17,1 % auf. Im Prognose- Nullfall 2030 verändern sich diese Werte nicht. Im Planfall steigt die Verkehrsstärke dort auf 1.081 Kfz/Tag, wobei sich der Schwerlastverkehrsanteil in Folge des höheren Gesamtverkehrs auf 8,4 % vermindert. Das Plangebiet löst demnach ca. 680 zusätzliche Fahrten am Tag aus. Die morgendliche Spitze liegt im Querschnitt mit ca. 61 Kfz zwischen 8 und 9 Uhr; die nachmittägliche Spitze mit ca. 72 Kfz zwischen 17 und 18 Uhr (siehe Tabelle 5-31). Dieses Verkehrsaufkommen kann die Raiffeisenstraße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand aufnehmen.

Ausgehend von der o.g. Raiffeisenstraße wird im Inneren des Gebietes ein Schleifensystem entwickelt, dass durch platzartige Aufweitungen und Straßenstiche ergänzt wird. Diese Anliegerstraßen werden im Mischsystem ausgebaut, so dass von vorne herein ein verkehrsberuhigter Charakter angestrebt wird. Die Straßen besitzen eine Regelbreite von ca. 6,5 Meter und werden durch Baumpflanzungen und Besucherparkplätze aufgelockert.

Zu den Rändern des Plangebietes werden Fuß- und Radwege eingeplant, die das Plangebiet mit seiner Umgebung vernetzen.

Für jedes Einzel- und Doppelhaus werden 2 Stellplätze eingeplant (Garage und deren Zufahrt). Bei den übrigen Wohnformen wird aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und der vermutlich älteren, zukünftigen Bevölkerung von 1 Stellplatz pro Wohnung ausgegangen. Das Dienstleistungs-

---

<sup>1</sup> AB Stadtverkehr, Ermittlung von verkehrlichen Grundlagendaten für ein Lärmgutachten zum geplanten Wohnquartier Siegbogen in Windeck- Rosbach, Bonn im Juli 2018

und Gesundheitszentrum wird mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen eingeplant. Hier sind 1 Stellplatz pro 40 qm Nutzfläche üblich. Die konkreten Nachweise werden auf Ebene des Bauantragsverfahrens erbracht.

### **6.3 Technische Erschließung**

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich des Sieguferweges zur Kläranlage abgeleitet und dort schadlos entsorgt.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken sowie der neuen, verkehrsberuhigten Planstraße ergeben sich für die konkrete Erschließungsplanung noch verschiedene Optionen: Es bietet sich an, für die Entwässerung der Bebauung entlang der Raiffeisenstraße den dortigen Regenwasserkanal zu verwenden. Für die Bebauung abseits der Raiffeisenstraße muss eine neue Regenwasserkanalisation erstellt werden. Da der Rhein- Sieg- Kreis eine Entwässerung in die Sieg nur mittels Pufferung über ein Regenrückhaltebecken in Aussicht gestellt hat, wurde eine solche Anlage bereits neben dem Betriebsgrundstück der Galvano-T berücksichtigt. Sollte diese Fläche nicht ausreichen, müsste ein Teil des Niederschlagswassers entweder auf den Baugrundstücken (z.B. Brauchwassernutzung, Zisternen) zurückgehalten werden oder es müsste im öffentlichen Straßenraum ein Stauraumkanal errichtet werden.

Für das geplante Baugebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt sein. Im vorliegenden Fall ist eine Löschwassermenge von 800 Liter/Min. über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. 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.

Die spätere Versorgung des Gebietes mit den Medien Wasser, Gas, Telekom etc. soll grundsätzlich über bestehende Leitungssysteme innerhalb der vorhandenen Raiffeisenstraße erfolgen. Sie sollen von dort weitergeführt und in das Plangebiet verlängert werden. Hierzu wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren eine koordinierte Erschließungsplanung erstellt.

Im Rahmen der Angebotsbezogenheit der Planung können im vorliegenden Bebauungsplan noch keine standortbezogenen Festlegungen für die Bereitstellung des Heiz- und Warmwasserbedarfs des Plangebietes (z.B. über ein Blockheizkraftwerk) erfolgen. Gleichwohl sind solche Anlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der Baugebietsflächen zulässig, sofern ein späterer Investor eine solche Anlage realisieren möchte.

Generell sind die Mehrzahl der überbaubaren Grundstücksflächen so nach Süden und Westen ausgerichtet, dass die Gebäude günstig zur Nutzung solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Die Vorgaben für die späteren Bauherren sollen aber generell nicht über die ohnehin geltenden, gesetzlichen Regelungen der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung (ENEV) hinausgehen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden in den überwiegenden Teilen des Plangebietes, dort wo Einzel- und Doppelhäuser sowie die Senioren-Appartements entstehen sollen, gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Nutzungskategorie entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung und ermöglicht eine harmonische, an die Umgebung angepasste Fortentwicklung.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insb. aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens und daraus sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden die normalerweise allgemein zulässigen Läden sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) ausgeschlossen. Der Ausschluss der angeführten Nutzungen resultiert neben dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches des Rosbacher Zentrums vor weiteren Einzelhandelsstandorten und dem Verkehrsaufkommen insbesondere aus ihrem typischerweise erheblichen Flächenbedarf, welcher insb. der geplanten Wohnraumschaffung entgegensteht. Darüber hinaus sind diese Nutzungen häufig mit Störpotenzialen verbunden, die im Plangebiet von vornherein vermieden werden sollen.

Dort, wo das städtebauliche Konzept die Mehrfamilienhäuser sowie das Dienstleistungs- und Gesundheitszentrum vorsieht, werden Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Im Vergleich zur Festsetzung eines Mischgebietes, bei dem eine hälftige Mischung von Wohnen und Gewerbe in den späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssten, braucht im MU die Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 BauNVO nicht gleichgewichtig zu sein. Im Hinblick auf den angebotsbezogenen Charakter der Baulandentwicklung wird so der Planung noch eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die mögliche Erhöhung des Anteils an gewerblichen Nutzungen verliehen. Auch im MU werden Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches des Rosbacher Zentrums ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie zu einem sog. Trading- down – Effekt auf der Bahnhofsrückseite beitragen könnten. Der Ausschluss von Tankstellen folgt der Begründung zum WA.

Räume für freiberuflich Tätige (§ 13 BauNVO) im WA und Gebäude für freie Berufe im MU sind im Allgemeinen mit geringen Störpotenzialen verbunden und bleiben uneingeschränkt im Plangebiet zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Vollgeschosse

Anknüpfend an die ortsübliche Baustruktur des Ortsteils Rosbach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in allen Teilgebieten (WA und MU) zwei Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen kann sich darauf ein Staffelgeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss erheben. Damit fügt sich das Vorhaben grundsätzlich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, zu entsprechen, wird die Grundflächenzahl (GRZ1) im WA mit 0,4 und im MU mit 0,6 festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die o.g. Grundflächenzahl durch Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie Nebenanlagen im WA um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ergibt sich für die Baugrundstücke im WA der zulässige Gesamtversiegelungsgrad mit 60 % (GRZ2), der eine adäquate Nutzung der Einfamilienhausgrundstücke sowie des Grundstückes mit dem Senioren- Appartements zulässt.

Im MU ist die Bodenversiegelung auf die sog. Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beschränkt. Es wird aber textlich klargestellt, dass die Versiegelung für mögliche Tiefgaragen ebenfalls bis zur o.g. Kappungsgrenze reichen darf.

Die Festsetzungen zur GRZ ermöglichen insgesamt eine angemessene Verdichtung der Baugrundstücke und dienen somit einer effizienten Nutzung der noch gegebenen Flächenreserven der Gemeinde Windeck in dieser zentralen Lage am Bahnhof.

## Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der Anzahl von zwei zulässigen Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 im WA und von 1,2 im MU fest. Die zulässigen Obergrenzen des § 17 der BauNVO werden damit in allen beiden Gebietstypen (WA: 1,2; MU: 3,0) deutlich unterschritten, so dass sich das Vorhaben auch bzgl. seiner baulichen Verdichtung maßvoll in seine Umgebung einfügt.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Einfamilienhausbereich sollen als Bauweise sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Damit ergibt sich bezogen auf die Vermarktungsstrategie der Kreissparkasse Köln noch eine gewisse Flexibilisierung, um auf Marktänderungen sowohl in Richtung Einzel- als auch Doppelhäuser reagieren zu können.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes (Senioren- Appartements, Urbanes Gebiet) wird die offene Bauweise vorgegeben, damit eine aufgelockerte Bebauung dort gesichert wird.

Um eine kompakte Bebauung, die dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegt, sicherzustellen, werden durch Baugrenzen markierte Baufelder festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen.

Zur Gliederung der Fassaden dürfen Vordächer, Erker, Zwerchhäuser und Balkone die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Außerdem kann auch nach erstmaliger Herstellung der Einfamilienhäuser das Bedürfnis bestehen, einen Wintergarten an das Hauptgebäude anzubauen. Auch die Entfluchtung zum Beispiel der Mehrfamilienhäuser kann entsprechende Treppenanlagen erforderlich machen. All diese Anlagen sollen durch textliche Festsetzungen zur Erhöhung der späteren Gestaltungsfreiheit bei der Baudurchführung ermöglicht werden.

Nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3 m. Diese Festsetzung ist notwendig, da die Rechtsprechung die o.g. Terrassen nicht als Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen hat.

### **7.4 Immissionsschutz**

#### Verkehrslärm

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Accon aus Köln ein Lärmgutachten<sup>2</sup> bzgl. des Verkehrslärms (Straße und Schiene) erstellt.

Das Gutachten basiert auf der neuen DIN 4109 mit Stand vom Januar 2018, weshalb sie als aktuelle Grundlage für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes dienen soll.

Die Beurteilungspegel zum betrachteten Verkehrslärm zeigen, dass entlang der Bahntrasse an den Gebäuden im ungünstigsten Stockwerk am Tag bis zu 68 dB(A) und in der Nacht bis zu 70 dB(A) auftreten. Dort ist allerdings überwiegend ein Urbanes Gebiet festgesetzt, so dass hierdurch auch eine Mischung mit gewerblichen und damit unempfindlicheren Nutzungen möglich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (für Urbane Gebiete sieht die DIN 18005 noch keine Orientierungswerte vor), die

---

<sup>2</sup> Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Wohnquartier Siegbogen“ in der Gemeinde Windeck, Köln im September 2018

jedoch keine Grenzwerte darstellen und der Abwägung zugänglich sind, werden teilweise überschritten. Die städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte rechtfertigen, sind bereits in Kapitel 1 dargestellt.

Ein aktiver Schutz in Form von Wällen oder Wänden scheidet aus städtebaulichen Gründen (optische Abschirmung etc.) sowie der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit im Nahbereich des lärmbestimmenden Schienenweges aus.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens zeigen außerdem, dass die Innenräume der Neubebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen effektiv geschützt werden können. Im Rahmen der Hochbauplanung müssen Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 bezogen auf die Räume mit Tagesnutzung und der Lärmpegelbereich III bis VI bei Schlafräumen und Kinderzimmern nachgewiesen werden. Grundsätzlich wurde die Ausbreitungsrechnung für den am stärksten belasteten Immissionsort in den Obergeschossen berücksichtigt, da sich dort aller Voraussicht nach die Schlafräume befinden werden.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht, sind ab dem Lärmpegelbereich III –also im gesamten Plangebiet alle Schlaf- und Kinderzimmer durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu schützen, um die Nachtruhe zu wahren.

Die o.g. Lärmpegelbereiche sind bei freier Schallausbreitung im Bebauungsplan für Schlafräume und Kinderzimmer als für den Schallschutz ungünstigste Nutzungsart gekennzeichnet. Je nach Gebäudeanordnung und Grundrissgliederung können zum Beispiel auf der Gebäuderückseite oder durch die Abschirmung durch andere Neubauten oder Anordnung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite die tatsächlichen Lärmbelastungen niedriger sein, als der maßgebliche Außenlärmpegel des Lärmpegelbereichs. Für diesen Fall kann bei einer gutachterlichen Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Bauantragsverfahrens von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen und dem Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen abgewichen werden.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche für eine Nutzung am Tage (6 bis 22 Uhr) bleibt gewahrt, denn im Bereich von Gärten, Terrassen und Balkonen auf der Rückseite der Gebäude kann die durch die ständige Rechtssprechung fixierte Zumutbarkeitsschwelle von 62 dB(A) eingehalten bzw. abseits der Bahntrasse auch deutlich unterschritten. Außerdem wird davon ausgegangen, dass in mitteleuropäischen Breiten eine Nachtnutzung (22 bis 6 Uhr) in der Regel nur sporadisch erfolgt oder an nachbarschaftlichen Ruhebedürfnissen scheitern dürfte.

### Gewerbelärm

Neben dem Verkehrslärm wurde der Gewerbelärm ausgehend von den bestehenden Betrieben (Gartenbaumschule Ueckerseifen, Galvano- T GmbH, Beauty Group, Taxibetrieb Schaldach) gesondert von der Firma Accon aus Köln beurteilt.<sup>3</sup> Die Betriebe wurden vom Gutachter in Augenschein genommen und die Bauakten wurden durch den Gutachter ausgewertet. Außerdem wurde im Gutachten berücksichtigt, dass es sich bei der Anbindung eines Teils der Betriebe über das Flurstück 995 nicht um eine öffentlich gewidmete Straße, sondern um eine Privaterschließung handelt.

Das Aktenstudium zeigte, dass nur für den Betrieb Galvano- T GmbH Betriebsbeschreibungen und Baugenehmigungen vorliegen. Für alle anderen, o.g. Betriebe ist die Genehmigungslage unklar.

Die Berechnungen des Lärmgutachters zeigen, dass die Richtwerte (gem. TA Lärm für Gewerbeimmissionen mit 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Urbane Gebiete und 55

---

<sup>3</sup> Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Wohnquartier Siegbogen“ in der Gemeinde Windeck, Köln im September 2018

dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 2 dB(A) überwiegend unterschritten werden.

Sollte die Kühlmaschine und die Absauganlage der Firma Galvano- T GmbH in der Nacht betrieben werden, so müssten zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen die Abluftführung der Absauganlage mit einem Schalldämpfer mit einer Einfügungsdämpfung von mindestens  $D = 10$  DB ausgerüstet und die Überdachung der Kühlmaschine an der südlichen Seite mit einer geschlossenen Wand ausgeführt werden, deren Schalldämm- Maß mindestens  $R = 25$  dB beträgt. Diese Maßnahmen sollen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Beim Taxibetrieb Schaldach führen auftretende Fahrten in der Nachtzeit zu Richtwertüberschreitungen am nächstgelegenen Immissionspunkt 5 von 4 dB(A) in der Nacht. Da es sich um einen Angebots- Bebauungsplan handelt und der betroffene Bereich nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist, erscheint eine Regelung im Bebauungsplan als nicht erforderlich. Hier ist es dem späteren Bauherren überlassen, entweder das Baufeld nicht komplett zu bebauen oder andere geeignete Maßnahmen (z.B. Abschirmungen oder Grundrissgestaltungen an offenbaren Fenstern oder nicht offenbare Fenster) im Wege der architektonischen Selbsthilfe vorzusehen.

### Luftschadstoffe

Die geplante Wohnbebauung soll bis an die ansässige Firma Galvano-T GmbH heranreichen. Um zu prüfen, ob bei der Realisierung des Bebauungsplans eine Gefährdung der zukünftigen Anwohner durch den Betrieb zu erwarten ist, wurde eine Immissionsprognose durch die TÜV Rheinland Energy GmbH angefertigt.<sup>4</sup>

Der bestehende Abluftkamin des Betriebes Galvano-T GmbH liegt mit einer Höhe von 9 m unterhalb der gutachterlich ermittelten Schornsteinmindesthöhe von 12,2 m. Eine Gefährdung ist nicht gegeben, wenn die Immissionskennwerte überall (insbesondere außerhalb des Betriebsgeländes) irrelevant sind. Dies ist der Fall, wenn die Emissionszeit nicht mehr als 10 % der Jahresstunden beträgt und nicht mehr als 21 % der zulässigen Emissionen freigesetzt werden.

Da dies ohne die Zustimmung des Betreibers nicht sichergestellt ist, wurden verschiedene Berechnungsvarianten untersucht. Würden hypothetisch die maximal zulässigen Emissionen in 10 % der Jahresstunden freigesetzt, überschreiten die Depositionswerte für Nickel an den geplanten Baugrenzen südwestlich und südöstlich der Anlage den Irrelevanzwert, die Grenzwerte werden jedoch eingehalten. Da die Ableitbedingungen des Betriebes aber nicht dem Stand der Technik entsprechen, wurde eine Anpassung wie folgt geprüft: Sollte der Betreiber die volle Menge der Emissionen ausschöpfen wollen, muss die Ableitung der Emissionen an die in der TA Luft angegebenen Vorschriften angepasst werden. Bei einer an die Vorschriften angepassten Schornsteinhöhe (12,2 m) und den aktuellen Betriebszeiten (10 % der Jahresstunden) liegen die Immissionen und Depositionen aller Stoffe unterhalb des Irrelevanzkriteriums. Bei der Anpassung des Kamins der Galvano-T GmbH auf die nach TA Luft vorgeschriebene Höhe sollte beachtet werden, dass die Kamindurchmesser von 0,4 m beibehalten wird bzw. die Austrittsfläche nicht größer als  $0,2 \text{ m}^2$  wird, denn nur so kann sichergestellt werden, dass die minimale Austrittsgeschwindigkeit von 7 m/s einem Volumenstrom von  $5250 \text{ m}^3/\text{h}$  erreicht wird. Eine kleinere Austrittsfläche gewährleistet darüber hinaus zusätzlich bessere Ausbreitungsbedingungen.

Die Anpassung der Abluftbedingungen für die Firma Galvano-T GmbH wird Inhalt des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Windeck und der Kreissparkasse Köln.

## **7.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Erschließungssystem wurde bereits in Kapitel 6.2 erläutert. Da in allen Straßen und Wohnwegen

---

<sup>4</sup> TÜV Rheinland Energy GmbH, Immissionsprognose bezüglich der Emissionen Cu, Ni und HCl der Firma Galvano- T in Windeck- Rosbach im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, Köln im Juli 2018

auch die öffentliche Kanalisation verlegt werden soll, werden die Anlagen zur eindeutigen Zuordnung der Zuständigkeiten als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die vorgesehene Ringerschließung wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,5 m ausgebaut. Der Querschnitt bietet ausreichend Raum zur Anordnung von Besucherparkplätzen und Bäumen als verkehrsberuhigende und die Straße gestalterisch gliedernde Maßnahmen.

Im Süden endet die Erschließung in einem Stich, der in Abstimmung mit der RSAG auch durch entsprechende Müllfahrzeuge befahren werden kann.

Im Bebauungsplan werden diese Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, so dass darauf aufbauend eine spätere straßenrechtliche Widmung erfolgen kann.

Zur Verbindung des Plangebietes mit seiner Umgebung werden öffentliche Fuß- und Radwege von ca. 2 m Breite festgesetzt.

Die Erschließung des nördlichsten Baufeldes erfolgt über die bestehende Anbindung (Flurstücke 1035, 952 und 995). Diese Flurstücke liegen in der Verfügungsgewalt der Gemeinde Windeck bzw. des Grundstückseigentümers des Plangebietes, so dass eine Sicherungsmöglichkeit der Erschließung über Baulasten im Bauantragsverfahren gegeben ist.

## **7.6 Stellplätze, Carports und Garagen**

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs in kompakter Bauweise zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. bis maximal 2 m hinter der straßenabgewandten Baugrenze und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

## **7.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen der Wohngebiete

Durch die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten ländlichen Charakters des geplanten Wohngebietes sowohl für das Orts- und Landschaftsbild (Einbindung der Ortslage in die Landschaft) als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung. Die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes sind einzuhalten.

### Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

In der Auswahl wurden gemäß GALK (2018) stadtverträgliche Sorten berücksichtigt, die sich in Tests insbesondere als trockenheits- und strahlungsverträglich erwiesen haben. Um die Gestaltung möglichst wenig einzuschränken, werden unterschiedliche Wuchsformen angeboten.

Die Baumpflanzungen haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung sowie der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes. So werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Bebauung gemildert. Nach einem gewissen Entwicklungszeitraum können die Bäume in sehr eingeschränktem Umfang Biotopfunktionen übernehmen und sich durch Beschattung und Erhöhen der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken.

Für die angestrebte Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.

Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume. Die vorgegebene Mindestpflanzqualität sichert eine rasche gestalterische Wirksamkeit der Anpflanzungen.

#### Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Die Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Verbesserung des Biotopwertes der nicht überbauten Teile der Privatgrundstücke.

Zusammen mit den übrigen Gestaltungsmaßnahmen tragen die Baumpflanzungen in den Hausgärten zu einer guten Durchgrünung des Baugebietes und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

### **7.8 Technische Infrastruktur**

Das bereits in Kapitel 6.3 begründete Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Um die Einheitlichkeit der Doppelhäuser und damit ihre städtebauliche Wirkung auch nach der erstmaligen Herstellung der Gebäude zu sichern, wird festgesetzt, dass zusammenhängende Doppelhäuser die gleiche Trauf- und Gebäudehöhe sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen müssen.

Die maximale Dachneigung von 45 Grad ermöglicht eine Bandbreite von Flachdächern und geneigten Dächern, wobei die voranstehende Festsetzung sichert, dass aneinander gebaute Doppelhäuser die gleiche Dachform aufweisen müssen.

Der Übergang zwischen Straßenfläche und Gebäude im Bereich des Hauseinganges sowie der seitliche Bereich des Baugrundstückes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird als Vorgarten definiert. Er stellt einen halböffentlichen Raum dar, der vor erheblichen optischen Beeinträchtigungen geschützt werden soll. Innerhalb dieser Flächen wird daher eine Mindestquote für gärtnerisch zu gestaltende Flächen von 40 % festgelegt. Lager- und Arbeitsflächen würden das Erscheinungsbild der Vorgärten erheblich beeinträchtigen. Daher werden sie dort überall ausgeschlossen.

Außerdem sollen Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan einfließen, um den gestalterischen Zusammenhang zu erhalten und optische Barrieren weitestgehend zu vermeiden. Dabei sollen sich diese Vorgaben auf die Grundstücksbereiche beschränken, die an öffentliche Verkehrsflächen als besonders sensible Bereiche angrenzen. Einfriedungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sollen nicht Gegenstand der Festsetzungen sein, da hier im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur das Nachbarschaftsrecht gelten soll. Gestaltungselement für Einfriedungen entlang der o.g. öffentlichen Verkehrsflächen sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze sein, um die Grüngestaltung des Baugebietes zu unterstreichen. Zäune, die ein subjektiv höheres Maß an Sicherheit versprechen, sind dabei ebenfalls zulässig, wenn sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Hecke ergänzt werden. Die Höhe der Einfriedung im Bereich der o.g. Vorgartenfläche wird auf 1,20 m beschränkt, um den optischen Bezug zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude zu sichern.

Abfall- und Wertstoffbehälter können das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers erheblich in Mitleidenschaft ziehen. Daher wird vorgegeben, dass diese durch Einhausungen oder Rank- und Kletterpflanzen dem Blick aus dem öffentlichen Raum heraus entzogen werden.

## **9. Kennzeichnung des Altstandortes**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt eine Altstandortfläche. Es handelt sich hierbei um das Areal des ehemaligen Stahlbau Hermes, das in meinem Altlastenkataster unter der Nummer 5211/13 geführt wird. Für diesen Standort ist im Jahre 2007 eine „Nutzungsorientierende Gefährdungsabschätzung“(Ingenieurteam Dr. Hemling & Gräfe, Köln, Bericht vom November 2007) durchgeführt worden. Bei der umweltgeologischen Untersuchung des vorgenannten Gutachtens wurden in fast allen Rammkernsondierungen künstliche Auffüllungen angetroffen. Bewertungsrelevante Belastungen im Sinne des BBodSchG oder den technischen Regeln für Verwertung (LAGA) beschränken sich auf die Auffüllung. Das Auffüllungsmaterial ist aufgrund der ermittelten Werte für einen uneingeschränkten Einbau zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion nicht geeignet.

Die auf dem ehemaligen Hermes-Gelände festgestellten Bodenbelastungen sind nicht uneingeschränkt vereinbar mit der geplanten Nutzung. In den belasteten Bereichen sind geeignete Maßnahmen, z.B. Versiegelung, ausreichende Bodenüberdeckung oder Bodenaustausch, zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Die vorgesehene Nutzung ist jedoch prinzipiell möglich, da Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden können.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird vom Rhein- Sieg- Kreis empfohlen, einen städtebaulichen Vertrag (siehe Altlastenerlass Ziffer-2.3.3.3) zu schließen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind demnach gegeben, wenn nach Fertigstellung der Baumaßnahme in unversiegelten Bereichen, auf denen eine Nutzung als Hausgarten geplant ist, eine mindestens 60 cm starke Bodenschicht und auf denen eine Nutzung als Grünfläche geplant ist, eine mindestens 35 cm starke Bodenschicht vorhanden sein muss, die den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) genügt. Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Landschaftsschutz zu beteiligen.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Fläche im Bebauungsplan dementsprechend gekennzeichnet.

## **10. Nachrichtliche Übernahme**

Auf Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg wird auf das Bergwerksfeld „Eisenberg“ im Bebauungsplan vorsorglich hingewiesen. Der Feldeseigentümer wurde angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Er hat sich jedoch nicht geäußert, so dass davon ausgegangen wird, dass hier keine Bedenken zur Planung bestehen.

## **11. Hinweise**

Es wurden Hinweise aufgenommen, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Bestimmte Maßnahmen zur Abfallwirtschaft im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden durch den Rhein- Sieg- Kreis in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

Der Rhein- Sieg- Kreis weist auch darauf hin, dass das Plangebiet in Teilbereichen unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg grenzt. Im Hochwasserfall sind daher Beeinträchtigungen infolge drückenden Grundwassers nicht auszuschließen. Auf die Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Bauvorsorge gemäß § 5 (2) WHG weist der Rhein- Sieg- Kreis besonders hin und gibt als Fundstelle die Hochwasserschutzfibel an.

Es wurde auf Wunsch des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der sich auf das Verhalten bei möglichen Funden von Bodendenkmalen bezieht.

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit unerwartet vorkommenden Kampfmitteln. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständigen Behörden im eigenen Interesse der Bauherren unverzüglich zu verständigen.

Zum Schutz von Vögeln und Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Rodung) nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September erfolgen.

Das bestehende Gebäude im Nordosten des Plangebietes an der Raiffeisenstraße sowie die noch bestehenden Kellergeschosse im Südwesten des Geländes weisen zahlreiche Öffnungen auf. Daher ist in einer Artenschutzprüfung rechtzeitig vor deren Abriss zu begutachten, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden können.

Als weiterer Hinweis wird gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung geregelt, dass technische Regelwerke wie z.B. DIN- Normen bei der Gemeinde Windeck eingesehen werden können.

## **12. Durchführung**

Die Kreissparkasse Köln sichert zu, sämtliche Kosten für den Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten zu übernehmen. Zur Regelung insb. der Kostenübernahme wurde ein Vertrag zwischen der Gemeinde Windeck und der Kreissparkasse Köln geschlossen.

Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Windeck und der Kreissparkasse Köln, der vor dem Satzungsbeschluss verhandelt wird, werden sein:

- Bodenauftrag im Plangebiet auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises sowie
- Verbesserung der Abluftbedingungen gemäß dem Gutachten der TÜV Rheinland Energy GmbH sowie Vorsehen schallmindernden Maßnahmen gemäß dem Gutachten der Accon Köln GmbH im Bereich des Betriebes Galvano-T GmbH.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist beabsichtigt, einen Investor bzw. Erschließungsträger für das gesamte Plangebiet zu finden, der mit der Gemeinde Windeck einen entsprechenden Erschließungsvertrag bzgl. der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ abschließt.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 21.09.2018



Stefan Haase