

GEMEINDE WINDECK, ORTSTEIL ROSBACH

Bebauungsplan Nr. 1/32

Begründung zum Entwurf

Stand: Juli 2022

Auftraggeber:

MI RaiffeisenQuartier Rosbach GmbH
Schlossplatz 1a
57610 Altenkirchen

Planungsbüros:

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

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	2
2.	Verfahren	2
3.	Lage und Größe des Plangebietes	3
4.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
5.	Bestandssituation	3
6.	Planungskonzept.....	5
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
8.	Örtliche Bauvorschriften	14
9.	Kennzeichnung des Altstandortes	14
10.	Nachrichtliche Übernahmen	15
11.	Hinweise.....	15
12.	Durchführung.....	16

Als gesonderter Bestandteil des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

1. Planungsanlass

Die MI RaiffeisenQuartier Rosbach GmbH aus Altenkirchen möchte im Windecker Ortsteil Rosbach im Bereich des ehemaligen Geländes der Stahlbaufirma Hermes einen Bebauungsplan für ein neues Quartier als Mehrgenerationen- Campus (MU1 bis MU4) entwickeln.

Im MU5 ist benachbart ein Wohn- und Geschäftshaus von einem anderen Bauherren geplant, dass ebenfalls mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

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 18.869 Einwohner am 31.12.2020 nur leicht ab (Quelle: IT.NRW, Daten nach Zensus 2011).

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

Neben Stadt- und Mehrfamilienhäusern soll auch eine Pflegeeinrichtung mit Tagespflege sowie Service-Wohnungen den Belangen einer alternden Gesellschaft Rechnung tragen, so dass in Kombination mit kleinflächigen Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten den übrigen beschriebenen Wohnformen ein lebendiges Quartier aus vielen zusammenlebenden Generationen entstehen soll. Dieser Leitgedanke soll durch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte weiter unterstützt werden.

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 werden als Vollverfahren mit Umweltprüfung betrieben. Sie werden im 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.

Nach Beschluss des Rates der Gemeinde Windeck am 26.11.2018 wurde die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 (einschließlich) durchgeführt. Dem Rhein- Sieg- Kreis wurde auf Anfrage eine Fristverlängerung bis zum 01.03.2019 gewährt.

In der Zwischenzeit konnte von der Kreissparkasse Köln das Plangebiet an die Projektgesellschaft MI RaiffeisenQuartier Rosbach GmbH veräußert werden, die den beschriebenen Mehrgenerationen-Campus verwirklichen möchte. Die dafür notwendigen Planänderungen sollen über eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes abgedeckt werden.

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, private Zufahrtstraße,
- Im Osten durch die öffentliche 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 (FNP)/ Landschaftsplanung

Im FNP der Gemeinde Windeck ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des FNP müssen daher im Hinblick auf die vorgesehene Nutzungsmischung geändert werden. Daher wird in der erneuten Offenlage des parallel betriebenen Änderungsverfahrens im FNP eine gemischte Baufläche (M) dargestellt, aus der das im Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet (MU) entwickelt werden kann.

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 grundsätzlichen Bedenken.

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.

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 Baumschulgeländes.

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 insb. von einem Großhandelsunternehmen für Floristikbedarf und Geschenkartikel (Beauty Group) eingenommen werden.

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

5.2 Freiflächen

Von der topographischen Situation her fällt das Plangebiet ausgehend von der Raiffeisenstraße ca. 8 Meter in Richtung Siegaue 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 ruderale 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) verkehren die S- Bahnlinien S12 und S19 in Richtung Köln und Au (Sieg) jeweils im Stunden-Regeltakt. Zusätzlich verkehren die Buslinien 342, 343, 344 und 579 ab dem Bahnhof Rosbach als Feinverteilung in die Fläche. Das Plangebiet ist daher sehr 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 vier Kindertageseinrichtungen:

- Gemeindliche Kindertageseinrichtung "Vogelnest", ca. 79 Plätze
- Gemeindliche Kindertageseinrichtung "Sonnenberg", ca. 65 Plätze
- Elterninitiative „Calimero e.V.“, ca. 40 Plätze
- DRK- Kindertageseinrichtung "Zauberwald"

Außerdem liegen in Rosbach verschieden Schulstandorte:

- Gemeinschaftsgrundschule „Sonnenbergschule“
- 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 bisherigen Beteiligungsverfahrens abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine gesicherte Erschließung auf Basis einer im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren 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 als „Mehrgenerationen-Campus“ zu entwickeln. 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 demographischen Entwicklung mit einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft -nicht nur in Windeck- soll durch ein Pflegeangebot (Altenwohnungen mit Konzept „Sorglos-Wohnen“ und „Pflegewohngruppen“) mit Tagespflege und Service-Wohnungen Rechnung getragen werden. Dabei wird vor allem an Einwohner gedacht, deren bestehendes Haus bzw. bestehende Wohnung zu groß geworden sind und die den Alltag nicht mehr vollständig allein bewältigen können.

Durch die günstige Lage am Bahnhof Rosbach und deren Innenstadt ist auch ein Angebot an Mehrfamilienhäusern sinnvoll. Dabei kann sowohl an Miet- als auch an Eigentumsformen gedacht werden. Stadthäuser mit dedizierten Gartenflächen in Blickrichtung Sieg sollen vor allem junge Familien mit Kindern ansprechen.

Das Angebot des „Mehrgenerationen-Campus“ wird durch den Neubau einer geplant viergruppigen Kindertageseinrichtung, die im Bedarfsfall durch eine Aufstockung erweitert werden kann, abgerundet.

Der Neubau eines Multifunktionsgebäudes soll innerhalb des neuen Quartiers dazu beitragen, dass bestehende Angebot an kleinflächigen Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gewerbeflächen und Büros in zentraler Lage von Rosbach sinnvoll zu ergänzen.

Im MU5 ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Wohn- und Geschäftshaus von einem anderen Bauherren geplant.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Situation im Diagnosefall (Ist- Situation), im Prognose- Nullfall 2035 (Verkehrsentwicklung ohne Plangebiet) und im Prognose- Mit- Fall (Planungs- Situation) wurden

gutachterlich untersucht.¹ Demnach wies im Juni 2018 zum damaligen Zeitpunkt der Zählung die Raiffeisenstraße im Abschnitt 8 nördlich angrenzend an das Plangebiet in der Ist- Situation einen DTV von 355 Kfz in 24 Stunden bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 10,2 % auf. An dieser Situation hat sich grundsätzlich auch nichts geändert. Im Prognose- Nullfall 2035 verändern sich diese Werte im Abschnitt 8 nicht, da bisher keine Entwicklung im Plangebiet auftrat und die Raiffeisenstraße eine Sackgasse ist. Im Prognose- Mit- Fall steigt der DTV im Abschnitt 8 auf 468 Kfz in 24 Stunden, wobei sich der Schwerlastverkehrsanteil in Folge des höheren Gesamtverkehrs auf 3,4 % vermindert. Das Plangebiet löst ca. 2.363 Fahrten am Tag aus. Die morgendliche Spitze liegt im Querschnitt mit ca. 227 Kfz zwischen 10 und 11 Uhr; die nachmittägliche Spitze mit ca. 279 Kfz zwischen 16 und 17 Uhr. Dieses Verkehrsaufkommen kann die Raiffeisenstraße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand aufnehmen.

Ausgehend von der o.g. Raiffeisenstraße wird im Inneren des Gebietes ein Schleifensystem teilweise als Einbahnstraßenlösung entwickelt, das durch platzartige Aufweitungen und Straßenstiche ergänzt wird. Diese Anliegerstraßen werden teilweise im Trenn- und teilweise im Mischsystem ausgebaut, so dass von vorne herein ein verkehrsberuhigter Charakter angestrebt wird. Die Stichstraßen, die im Zweirichtungsverkehr befahren werden sollen, besitzen eine Fahrbahnbreite von 6 Meter. Der Abschnitt der inneren Erschließung, der als Einbahnstraße ausgebaut werden soll, besitzt eine Fahrbahnbreite von 3,6 Meter und beidseitig 2,5 m breite Gehwege. Die Straßen werden durch Baumpflanzungen aufgelockert.

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.

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

Das Wohn- und Geschäftshaus im MU5 ist über eine Privatstraße erschlossen.

Nach Westen in Richtung Privatweg werden zwei Fuß- und Radwege eingeplant, die das Plangebiet mit seiner Umgebung vernetzen.

Laut der derzeitigen Stellplatzberechnung werden folgende Nutzungen im MU 1 bis MU4 vorgesehen:

- Pflegeangebot mit ca. 46 Plätzen (inkl. Tagespflege) und ca. 85 Beschäftigten zzgl. Cafe
- ca. 101 Service- Wohnungen
- Kindertagesstätte mit ca. 115 Plätzen und ca. 8 Beschäftigten
- Ca. 7 Stadthäuser
- Ca. 77 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

¹ AB Stadtverkehr, Ermittlung von verkehrlichen Grundlagendaten für ein Lärmgutachten zum geplanten Mehrgenerationen- Campus Windeck- Rosbach, Bornheim im Dezember 2021

- Ca. 1.840 qm Läden und Bürofläche in einem Multifunktionsgebäude

Es werden im MU1 bis MU4 insgesamt ca. 232 Stellplätze benötigt. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung soll dieser Stellplatzbedarf um 30 % auf dann ca. 162 Stellplätze gemindert werden. 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 Planstraßen soll 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.

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.

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 sollen aber generell nicht über die ohnehin geltenden, gesetzlichen Regelungen des zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) hinausgehen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete MU1 bis MU 5

Um dem vorgesehenen Nutzungsmix und einer angemessenen baulichen Dichte im Mehrgenerationen- Campus am zentral gelegenen Bahnhof Rosbach gerecht zu werden, 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 weiterhin angebotsbezogenen Charakter der Baulandentwicklung wird so der Planung noch eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die möglichen Anteile der wohnbaulichen, gewerblichen und

sozialen Nutzungen verliehen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Rosbach resultiert aus dem vom Rat der Gemeinde Windeck am 07.11.2011 beschlossenen Einzelhandelskonzept. Dieses sieht das Plangebiet noch als zentralen Versorgungsbereich vor, da in den 2010er Jahren der Standort für ein Fachmarktzentrum in Aussicht stand. Diese Planungsabsicht wird jedoch nicht mehr weiterverfolgt, da an der Rathausstraße in der Zwischenzeit ein solcher Standort realisiert werden konnte. Zum Schutz des Hauptzentrums Rosbach werden daher Einzelhandelsbetriebe, bis auf kleinflächige Läden von max. 400 zur örtlichen Versorgung o.ä., im Plangebiet ausgeschlossen. Dabei sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente der „Windecker Liste“ aus dem o.g. Einzelhandelskonzept zulässig, um die übrigen Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs von Rosbach zu schützen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie zu einem sog. Trading- down- Effekt auf der Bahnhofsrückseite beitragen könnten.

Um erhebliche Beeinträchtigungen insb. aufgrund eines zu hohen Verkehrsaufkommens sowie aus der Nutzung selbst resultierender Immissionen zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse

Das Plangebiet soll zu einem städtebaulich eigenständigen Quartier in zentraler, innerstädtischer Lage des Hauptzentrums Rosbach ausgebaut werden. Dabei spielt auch die Anbindung an den Bahnhof Rosbach eine wichtige Rolle, da im Sinne der Verkehrswende der ÖPNV auch im ländlichen Raum eine höhere Bedeutung einnehmen muss. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei bis vier Vollgeschosse zulässig.

Die Kindertageseinrichtung als Sonderbaukörper wird ebenfalls nur eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen aufweisen und beinhaltet eine zukünftige Aufstockung des Gebäudes für den Bedarfsfall.

Maximale Gebäudehöhe

Um die Höhenentwicklung der Gebäude neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalnull (üNHN) festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung kann sich über den Vollgeschossen ein Staffelgeschoss mit Flachdach erheben.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt dabei die Oberkante der Attika bei Flachdächern. Der definierte Bezugspunkt bildet den eindeutigen Rahmen für das Bauantragsverfahren.

Um noch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu belassen, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch städtebaulich untergeordnete, technische Anlagen und Einrichtungen z.B. der kompletten Haustechnik um bis zu 3,0 Meter überschritten werden. Diese Anlagen werden auf einen Anteil der Dachfläche des obersten Geschosses (dies kann ein Vollgeschoss oder ein Nicht- Vollgeschoss sein) von 30 % begrenzt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, zu entsprechen, wird die Grundflächenzahl in den Teilgebieten MU1 bis MU5 zwischen 0,4 und 0,8 differenziert festgesetzt.

Im MU1 soll das Pflegeangebot mit Service- Wohnungen und ergänzenden Angeboten wie einer Gastronomie errichtet werden. Da dort auch die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen ist, soll in diesem Teilgebiet eine GRZ von 0,8 gelten.

Das MU2 bildet die Fläche der Kindertageseinrichtung ab. Diese wird durch großzügige Freibereiche umgeben, so dass dort eine GRZ von 0,4 erforderlich ist, um die Freiflächen zu sichern

Das MU3 zeichnet sich durch die geplanten Stadt- und Mehrfamilienhäuser aus. Auch hier sollen großzügige Garten- und wohnungsnaher Freibereiche über die Festsetzung der GRZ erhalten bleiben. Wie im MU2 soll auch im MU3 eine GRZ von 0,4 gelten.

Das Multifunktionsgebäude soll im MU4 errichtet werden. Da auch dieses Gebäude durch eine Tiefgarage unterbaut werden könnte, wird auch in diesem Teilgebiet eine GRZ von 0,8 vorgesehen.

Im MU5 ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird das Wohn- und Geschäftshaus aufgrund der geringen Grundstücksgröße mit einer GRZ von 0,6 belegt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl im MU2 und MU3, dort wo die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO noch nicht ausgeschöpft ist, durch Stellplätze und Carports mit ihren jeweiligen Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit ergibt sich für die Baugrundstücke im MU2 und MU3 der zulässige Gesamtversiegelungsgrad mit 60 % (GRZ2), der eine adäquate Nutzung dieser Baugrundstücke zulässt.

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 Rosbach.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der Anzahl der zulässigen Vollgeschossen auch die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Teilgebieten MU1 bis MU5 differenziert festgesetzt, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen:

- MU1: 2,4
- MU2: 0,8
- MU3: 1,2
- MU4: 2,4
- MU5: 1,2

Die zulässige Obergrenze des § 17 der BauNVO wird damit in den einzelnen Teilgebieten teilweise deutlich unterschritten, so dass sich das Vorhaben auch bzgl. seiner baulichen Verdichtung maßvoll in seine Umgebung einfügt.

7.3 Bauweise

Im Bereich des Standortes der Kindertageseinrichtung sowie der Wohn- und Geschäftsgebäude (MU2 bis MU5) wird die offene Bauweise vorgegeben, damit eine aufgelockerte Bebauung unter

50 m Länge dort gesichert wird.

Entlang der Bahntrasse soll im Erdgeschoss eine durchgängige Bebauung errichtet werden. Es wird davon ausgegangen, dass diesem Ensemble die Wirkung eines Baukörpers gleichkommt und bauordnungsrechtlich als ein Gebäude gewertet wird, so dass dort als abweichende Bauweise Gebäude mit mehr als 50 Meter Länge zulässig sind.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine kompakte Bebauung, die dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegt, sicherzustellen, werden durch Baugrenzen markierte Baufelder angemessener Tiefe in den Teilgebieten MU1 sowie MU3 bis MU5 festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Auf dem Gelände der Kindertageseinrichtung soll ein Baukörper von bis zu 22 Metern ermöglicht werden, um dieser Sonderbauform funktional gerecht zu werden.

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 Wohnhäuser das Bedürfnis bestehen, einen Wintergarten an das Hauptgebäude anzubauen. Auch die Entfluchtung zum Beispiel der Gebäude im MU1, MU4 und MU5 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 überschreiten. Diese Festsetzung ist notwendig, da die Rechtsprechung die o.g. Terrassen nicht als Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen hat.

7.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch das Büro Accon aus Köln ein Lärmgutachten² bzgl. des Verkehrslärms (Straße und Schiene) erstellt. Das Gutachten basiert auf der 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 69 dB(A) und in der Nacht bis zu 65 dB(A) auftreten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (MI) betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Analog zu den Änderungen in anderen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) können die Orientierungswerte für Urbane Gebiete am Tag um 3 dB(A) erhöht und im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für ein MI belassen werden (für Urbane Gebiete sieht die DIN 18005 noch keine Orientierungswerte vor). Die Orientierungswerte, die jedoch keine Grenzwerte darstellen und der Abwägung zugänglich sind, werden insb. in der Nacht deutlich überschritten. Die städtebaulichen Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die eine Überschreitung der o.g. Orientierungswerte rechtfertigen, sind bereits in Kapitel 1 ausführlich dargestellt.

Ein aktiver, wirkungsvoller Schutz in Form von Wällen oder Wänden scheidet aus Gründen der

² Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Wohnquartier Rosbach im Siegbogen“ in der Gemeinde Windeck, Köln im April 2022

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 V bei Schlafräumen und Kinderzimmern nachgewiesen werden. Grundsätzlich wurde die Ausbreitungsrechnung für den am stärksten belasteten Immissionsort in den Obergeschossen als zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan berücksichtigt.

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, 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 dies vorsieht. 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.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht, sind ab 45 dB(A) in der Nacht, also fast im gesamten Plangebiet, alle Schlaf- und Kinderzimmer durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu schützen, um die Nachtruhe zu wahren.

Auch der Schutz der Außenwohnbereiche für eine Nutzung am Tage (6 bis 22 Uhr) bleibt gewahrt, denn im Bereich der Balkone und Loggien zur Raiffeisenstraße (durch Brüstungen, Verglasungen etc.) und von Gärten, Terrassen und Balkonen auf der Rückseite der übrigen Gebäude kann die durch die ständige Rechtssprechung fixierte Zumutbarkeitsschwelle von 62 dB(A) eingehalten bzw. abseits der Bahntrasse auch deutlich unterschritten werden. 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) gesondert von der Firma Accon aus Köln beurteilt.³ 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.

Die Berechnungen des Lärmgutachters zeigen, dass die Richtwerte (gem. TA Lärm für Gewerbeimmissionen) für Urbane Gebiete um 17 dB(A) am Tag und mindestens 3 dB(A) in der Nacht unterschritten werden.

Luftschadstoffe/Geruch

Im Zuge des Planverfahrens wurde durch den TÜV aus Köln ein Luftschadstoff- und

³ Accon, Köln GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/32, „Wohnquartier Rosbach im Siegbogen“ in der Gemeinde Windeck, Köln im April 2022

Geruchsgutachten⁴ erstellt. Die geplante Bebauung soll bis auf ca. 10 m an die Betriebsgrenze der dort ansässigen Firma Galvano-T GmbH heranreichen. Von der Anlage können allgemein Luftschadstoffe und Gerüche emittiert werden. Der Betrieb ist gemäß 4. BImSchV nicht genehmigungsbedürftig und unterliegt somit nicht Emissionsgrenzwerten der TA Luft. Er ist keinem im Abstandserlass NRW genannten Betriebstypen zuzuordnen.

Der derzeitige Kamin der Galvano-T GmbH besitzt eine Höhe von ca. 9 m über Grund. Die Kaminerhöhung auf 18,3 m über Grund am jetzigen Standort oder auf 12 m über Grund durch Verschiebung des Kamins an die Nordseite des Betriebsgebäudes wird gutachterlich aufgrund der besonderen Schutzgüter (Kindertagesstätte, Seniorenwohnungen) und der Höhe der geplanten Bebauung empfohlen. Die Maßnahme wird mit dem Betrieb abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Windeck und der Vorhabenträgerin bis zum Satzungsbeschluss vereinbart.

Die mit der Immissionsprognose für Luftschadstoffe ermittelten Immissionskennzahlen der Zusatzbelastung durch die Galvano-T GmbH liegen nach Umsetzung der o.g. Maßnahmen außer für Nickel unterhalb der Schwellenwerte für eine irrelevante Zusatzbelastung. Die Hintergrundbelastung (als Vorbelastung) durch Nickel ist als so gering zu bewerten, dass auch die Gesamtbelastung durch Nickel keine Überschreitung von Immissionswerten erwarten lässt.

Die Geruchsbelastung nach Umsetzung der Maßnahmen liegt bis zu einem Geruchsstrom, der etwa dem ca. 400- fachen des geschätzten Geruchsstroms entspricht, unterhalb des Richtwerts von 10 % der Jahresstunden. Da zusätzlich kein Betrieb von 8.760 h / Jahr stattfindet, sondern nur in etwa 10 – 15 % der Jahresstunden, ist eine Überschreitung der Richtwerte nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Gutachters stehen für den Fall der o.g. Kaminerhöhung oder o.g. Verlagerung des Kamins auf die Nordseite des Betriebsgebäudes keine luftqualitätsbezogenen, immissionsschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem wurde bereits in Kapitel 6.2 erläutert. Da in allen Straßen und Wohnwegen auch die öffentliche Kanalisation verlegt werden soll, werden die Anlagen zur eindeutigen Zuordnung der Zuständigkeiten als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.7 Stellplätze und Carports

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs in kompakter Bauweise zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen sowie der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

⁴ TÜV Rheinland Energy GmbH: Immissionsgutachten bezüglich 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

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Berücksichtigung der Pflanzlisten

Für die angestrebte ökologische und optisch- ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie gemäß den Angaben in den Pflanzenlisten fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.

Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des ländlichen Umfeldes des geplanten Quartiers 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 dabei einzuhalten.

Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

In der Auswahl wurden gemäß GALK (2020) stadverträgliche 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 Baugebietes. 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 Freianlagen und Gärten zu einer guten Durchgrünung des Baugebietes und zur Einbindung in die Landschaft bei.

Extensive Dachbegrünung

Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasser-Rückhalt. Darüber hinaus werden Lebensräume für Insekten bereitgestellt.

7.9 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

Es sind nur Flachdächer zulässig, um eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft für das gesamte neue Quartier sicher zu stellen und die Höhe der Neubauten im Sinne der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu regeln.

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. Die gärtnerische Gestaltung schließt die Anlage von sog. Schottergärten aus. 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 Bauquartiers erheblich in Mitleidenschaft ziehen. Daher wird vorgegeben, dass diese durch die Anlage in Tiefgaragen, Einhausungen oder Rank- und Kletterpflanzen dem Blick aus dem öffentlichen Raum heraus entzogen werden.

Um erhebliche gestalterische Beeinträchtigungen des neuen Quartiers auszuschließen, werden im Bereich der Fassadengestaltung die Fassadenfarben ausgeschlossen, die einen grellen Eindruck hervorrufen würden und damit das neue Quartier optisch verunstalten würden. Zur Eindeutigkeit der Regelung wird dabei auf das RAL- Farbspektrum abgestellt.

9. Kennzeichnung des Altstandortes

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt eine Altstandortfläche. Es handelt sich hierbei um das Areal des ehemaligen Stahlbaus Hermes, das im 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 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.

Auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen bzgl. der Begrenzung von Lichtimmissionen und der Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen entsprechend ergänzt.

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 Projektgesellschaft sichert zu, sämtliche Kosten für den Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten zu übernehmen.

Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Windeck und der Projektgesellschaft, der vor dem Satzungsbeschluss verhandelt wird, sind der Bodenauftrag im Plangebiet auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises sowie die beschriebene Maßnahme im Bereich Galvano-T GmbH auf Grundlage des TÜV- Gutachtens.

Der Erschließungsvertrag bzgl. der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Entwässerung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 26.07.2022

Gez. Stefan Haase