

Gemeinde Windeck
Postfach 1140
51556 Windeck

Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -
Mühlenstraße 51
53721 Siegburg

Frau Kollmann
Zimmer 5.20
Telefon 02241 13-2344
Telefax 02241 13-3116
josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
23.05.2022 – per Mail

Mein Zeichen Datum
01.3-JK 07.07.2022

**26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“
Hier: Erneute Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Geräuschimmissionen

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.

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).

Hinweis zu Lichtemissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu dem FFH- und Naturschutz-Gebiet „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 Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet aus der Bautätigkeit oder aus der zukünftigen Nutzung des bebauten Gebietes weitgehend auszuschließen, sind unnötige Lichtimmissionen 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 Lichtemissionen 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 Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

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

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. 270m kann daher eine spätere Kennzeichnung der öffentlichen Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer 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 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

