

**GEMEINDE WINDECK
ORTSTEIL DATTENFELD
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2**

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 12. September 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Windeck
Rathausstraße 12
51570 Windeck

Planungsbüros:

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

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
WIN03_beg2.docx, 12.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	2
2. Verfahren.....	2
3. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
4. Bestehendes Planungsrecht	2
5. Bestandssituation	3
6. Planungskonzept	4
7. Umweltbelange	5
8. Durchführung.....	5

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Windeck möchte im Windecker Ortsteil Dattenfeld am östlichen Siedlungsrand ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten. Grundlage für diese Entwicklungsabsicht ist die vom Rat der Gemeinde Windeck am 05.10.2021 beschlossene 2. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans. Dieser sieht u.a. vor, dass das Feuerwehrgerätehaus in Dattenfeld neu errichtet werden soll. Dort soll auch eine zentrale Werkstatt und zentrale Lagerflächen untergebracht werden.

Zur Verwirklichung der erläuterten Planungsabsicht ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 erforderlich.

2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/8.2 wird als Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Als einleitende Beschlüsse soll der Rat der Gemeinde Windeck unter Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fassen.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha und wird aus dem Flurstück 105 in der Gemarkung Dattenfeld, Flur 55 gebildet. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Gehölzflächen parallel des Köttelbaches,
- Im Osten durch Wiesenflächen,
- im Süden durch die als L333 klassifizierte Hauptstraße und
- im Westen durch die Pappelstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplanung

Im rechtsgültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein- Sieg aus dem Jahre 2003 mit Ergänzungen aus dem Jahre 2006 ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Entwicklungsabsicht damit nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht.

4.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Im FNP der Gemeinde Windeck ist das Plangebiet mit der 5. Änderung des FNP als Mischgebiet dargestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauungsplan-Änderung aus dem FNP entwickelt ist, da Anlagen der Verwaltung in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Windeck besteht kein Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises.

4.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2/8.2 vom 20.09.2002 vor.

Dort ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen. Als Bauweise gilt die offene Bauweise sowie eine Dachneigung von 0 bis 45 Grad. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch ein rechteckiges, 20 m tiefes Baufeld parallel 10 m entlang der Pappelstraße definiert. Entlang der L333 wurde ein Einfahrtsverbot festgesetzt. Dreiseitig wird das Plangebiet durch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingefasst.

5. Bestandssituation

5.1 Bauliche Nutzung

Nördlich des Plangebietes besteht ein Gewerbegebiet an der Pappelstraße. Westlich und südlich liegen freistehende Einfamilienhäuser.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

5.2 Freiflächen

Von der topographischen Situation her fällt das Plangebiet ausgehend von der Hauptstraße ca. 3 Meter in Richtung Norden ab.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von ruderalen Wiesenflächen eingenommen. Nach Norden geht das Gelände in eine Gehölzkulisse entlang des Kötzelbaches über. An der L333 stehen vereinzelt Alleebäume.

Durch die o.g. Grünstrukturen wird auch das Umfeld des Plangebietes geprägt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße erschlossen. Sie ist als L333 klassifiziert und besitzt laut den 2021 durchgeführten Verkehrserhebungen des Landesbetriebs Straßen NRW einen DTV von ca. 3.800 Kfz/24h.

Das Plangebiet ist über den ÖPNV nicht unmittelbar angebunden.

5.4 Infrastruktur

Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur werden bei den Versorgungsträgern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgefragt.

6. Planungskonzept

6.1 Nutzung

Wie bereits im Kapitel Planungsanlass beschrieben, soll im Plangebiet ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Die Planung wird aufgrund einer Machbarkeitsstudie beschrieben.

Der Baukörper soll in L- förmiger Kubatur angeordnet werden. Zur Pappelstraße wird ein 2-geschossige Sozialgebäude vorgesehen. Längs der L333 soll zunächst eine 1- geschossige Fahrzeughalle mit Waschhalle und 10 darin befindlichen Stellplätzen sowie darüber in einem 2. Geschoss Lager-, Werkstatt- und Seminarräume errichtet werden. Nach Osten besitzt das Gebäude eine Erweiterungsmöglichkeit.

Das Gebäude soll eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10 m über einer noch festzulegenden Erdgeschossfußbodenhöhe besitzen. Die Notwendigkeit eines Übungsturmes und weiterer technischer Aufbauten wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geklärt.

Alle Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

6.2 Verkehrserschließung

Zwischen Gebäude und Hauptstraße wird der Betriebs- und Übungshof als Stauraum vor der Fahrzeughalle angeordnet. Von dort aus soll das Gelände direkt an die L333 angebunden werden. Im Bedarfsfalle soll eine Ampel das schnelle Ausrücken der Einsatzfahrzeuge auf die L333 ermöglichen.

Für die vorgesehenen Nutzungen wird derzeit von ca. 50 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. Der genaue Bedarf wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt. Die Stellplätze sollen in der überwiegenden Mehrzahl nördliches des Gebäudes angeordnet und an die Pappelstraße angebunden werden. Vor dem Sozialgebäude werden ca. 3 Stellplätze für die Einsatzleitung geplant.

6.3 Technische Erschließung

Das Schmutzwasser der Sanitäreinrichtungen, des Betriebs- und Übungshofes sowie der Fahrbahn zu den Stellplätzen wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet und dort schadlos entsorgt. Hierbei handelt es sich um belastetes Wasser.

Die Beseitigung des Dachwassers muss im weiteren Verfahren auch mit dem Rhein- Sieg- Kreis geklärt werden. Es ist aus den Erfahrungen der örtlichen Verhältnisse bekannt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodeneigenschaften nicht möglich sein wird. Es bietet sich daher an, das Dachwasser entweder in den Bereich des Kötterbaches oder in die öffentliche Kanalisation abgeleitet wird.

Die vorgesehenen Stellplätze sollen über Rasengittersteine o.ä. gestaltet werden.

Auf den Flachdächern ist die Errichtung von PV-Anlagen vorgesehen. Das konkrete Energiekonzept wird im Rahmen der Objektplanung erarbeitet.

7. Umweltbelange

Wenngleich das Plangebiet ca. 220 m Luftlinie vom FFH- bzw. Naturschutzgebiet der Sieg entfernt liegt, ist es vom Höhenrücken des Aulsberges getrennt. Daher wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht für erforderlich gehalten.

Jenseits der Hauptstraße (L333) beginnt das Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird die Versiegelungsmöglichkeiten des geltenden Bebauungsplanes sowie die Dachbegrünung und sonstige Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken berücksichtigen.

Bis zur Offenlage des Bebauungsplanes werden folgende Gutachten und Unterlagen erarbeitet:

- Lärmgutachten zum anlagenbezogenen Lärm nach TA Lärm
- Artenschutzgutachten, Stufe 1
- Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

8. Durchführung

Das Grundstück, welches das Plangebiet bildet, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Windeck. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Windeck übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 12.09.2023

Gez. Stefan Haase