Gemeinde Rommerskirchen

Planung, Gemeindeentwicklung u. Mobilität
Frau Klasen

ÖFFENTLICH				ÖFFENTLICH
Nr. 005/1182/XVI/2018 **vom 15.08.2018**				
Mitgezeichnet Kämmerei ☐ mit finanziellen Auswirkungen				
Kenntnisnahme:				
Dez. I	**Dez. II**	**Dez. III**	**Dez. IV**	

Beratungsvorlage

B

Bebauungsplan RO 46 "Bahnhofsviertel"

Hier: 1. Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen Stellungnahmen
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Rat der Gemeinde Rommerskirchen	Entscheidung	30.08.2018

Beschluss:

1. **Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 46 „Bahnhofsviertel“ der Gemeinde Rommerskirchen.**

   Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschließt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne der Wertungsvorschläge der Verwaltung zur Kenntnis zu nehmen und soweit wie vorgeschlagen zu berücksichtigen.

2. **Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes RO 46 „Bahnhofsviertel“ der Gemeinde Rommerskirchen.**

   Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes RO 46 „Bahnhofsviertel“ einschließlich des Entwurfes der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:

Die Stellungnahmen:
• der RENAG-Rhein-Sieg-Netz vom 23.10.2017
• der Handwerkskammer Düsseldorf vom 07.11.2017
• der Amprion GmbH vom 27.11.2017
• des Landschaftsverbands Rheinland - Amt für Liegenschaften vom 24.10.2017
• des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 26.10.2017
• des Erftverbandes vom 21.11.2017
• der Thyssengas GmbH vom 25.10.2017
• der Stadt Grevenbroich FB 61 Stadtplanung Bauordnung vom 27.11.2017
• der Telekom Deutschland GmbH vom 24.10.2017
• der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.11.2017
• der DFS Deutsche Flursicherung GmbH vom 10.11.2017
• der unitymedia NRW GmbH vom 23.11.2017

werden zur Kenntnis genommen, da zur Planung keine Anregungen vorgebracht werden.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 vom 26.10.2017

Anregung: Von dem Vorhaben ist die Bundeswehr berührt und betroffen.
Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen der Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten in jedem Einzelfall die Planunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung vorzulegen.

Wertung: **Der Anregung wird entsprochen.**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Bebauung von maximal 12,5 m über Geländeoberfläche zu.

- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb vom 07.11.2017

Anregung: **Erdbebengefährdung:**
Auf die Bewertung der Erdbebengefährdung wird hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.
Die Gemarkung Rommerskirchen ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Unter-grundklasse T zuzuordnen.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrund-klassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesre-

publik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Wertung: **Den Hinweisen wird gefolgt.**
In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zur Erdbebenzone 2 Untergrundklasse T aufgenommen.

Anregung: **Baugrunduntersuchung**
Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Wertung: **Den Hinweisen wird gefolgt.**
Eine Baugrunduntersuchung liegt bereits vor.

- Bodendenkmalpflegebeauftragter der Gemeinde in Rommerskirchen vom 12.11.2017

Anregung: Aus dem Planungsgebiet liegen bisher keine kulturrelevanten Informationen vor. Die ausgewiesenen Flächen sind schon immer bebaut worden. Die noch freien Flächen wurden auch durch Speditionen genutzt. Bodeneingriffe sind bisher nur in geringen Tiefen erfolgt. Dabei haben sich in den zurückliegenden Jahren keine Hinweise auf Siedlungsstellen ergeben.
Vielfach wurde bei Bodeneingriffen nach dem Kriege nicht immer auf Funde geachtet. Erst in den letzten 30 Jahren viele Funde in Rommerskirchen nachgewiesen werden. Hinweis auf Grabungen unter der Kirche von St. Peter und die Funde römischer Gläser aus Anstel. Die Funde stammen zum Teil aus den 1950er Jahren. Im Baugebiet "Steinbrink" wurden umfangreiche Hinweise auf römerzeitliche Besiedlung festgestellt. Bei Flurbegehungen werden immer wieder Keramikfragmente aus der Römerzeit auf den Ackerflächen festgestellt.
Es wird angeregt, dass bei Eingriffen in die Böden besonders auf Funde und Verfärbungen in den Flächen geachtet werden sollte.

Wertung: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

- Kreiswerke Grevenbroich vom 24.10.2017

Anregung: Gegen die Ausführung der angezeigten Arbeiten bestehen von Seiten der Kreiswerke keine Bedenken.
a) Im Bereich der Maßnahme sind Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Kreiswerke vorhanden. Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind einzuhalten.
b) Die Versorgungsleitungen der Kreiswerke wurden mit einer Deckung von 1,20 m bis 1,30 m verlegt. Es besteht die Möglichkeit, dass durch nachträgliche Veränderungen des Straßenkörpers die Versorgungsleitungen bereits in geringer Tiefe anzutreffen sind.

c) Der Verlauf von Hausanschlussleitungen ist im Einzelfall aus der Lage der Haus-einführung und des Absperrventils zu ersehen.
d) In dem angezeigten Bereich sind Baumaßnahmen der Kreiswerke geplant, es wird daher vorgeschlagen die Maßnahmen zu koordinieren.
e) Die von den Kreiswerken zur Verfügung gestellten Planunterlagen behalten nur dann ihre Gültigkeit, wenn die geplante Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist max. 2 Monate nach Auskunftserteilung verwirklicht wird. Andernfalls ist es erforderlich aufgrund eventueller Planaktualisierungen eine Bestätigung o-der eine erneute Leitungsauskunft einzuholen.
f) Wir empfehlen eine örtliche Einweisung durch unseren zuständigen Rohrnetzmeister.

Wertung: **a) Der Anregung wird entsprochen.**
b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d) Der Anregung wird entsprochen.
e) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu gegebenen Zeitpunkt wird die Aktualität der beigefügten Pläne über die Maßnahmen der Kreiswerke nochmals abgefragt.
f) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- Rhein-Kreis-Neuss vom 21.11.2017

Anregung: **Untere Bodenschutzbehörde:**
Das Bebauungsplangebiet ist vom Altstandort Ro-0066,00 betroffen. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spedition. Die Ersterkundung aus dem Jahr 2003 ergab, dass sich das Auffüllungsmaterial aus Erdaushub mit Ziegelbruchanteilen zusammensetzt und bei gleichbleibender Nutzung keine Gefährdung für Schutzgüter besteht. Sofern in den Untergrund eingegriffen wird, sind diese Maßnahmen durch einen qualifizierten Fachgutachter zu begleiten. Dieser hat sicherzustellen, dass die Prüfwerte nach BBodSchV eingehalten werden. Ein entsprechender Abschlussbericht über die Arbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen.
Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821.
Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Nachrichtlich wird auf den Bombentrichter, welcher im Kartenauszug als blauer Kreis dargestellt wird, hingewiesen.

Wertung: ***Der Anregung wird gefolgt.***
Es wurde eine orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde festge-

stellt, dass sich das anstehende Auffüllungsmaterial aus Erdaushub mit Ziegelbruchanteilen zusammensetzt und von Lösslehm (Quartär) unterlagert wird. Sensorische Verunreinigungen wurden am Bohrgut nicht festgestellt, Grundwasser wurde in den abgeteuften Sondierungen nicht erbohrt. Seitens der Behörde wurde daher keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gesehen. Eingriffe in den Untergrund sind jedoch mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld einer geplanten Maßnahme abzustimmen.

***Anregung*:** **Untere Immissionsschutzbehörde:**
Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 03.02.2015 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. R 046, Bahnhofsviertel, Gemeinde Rommerskirchen, gegeben. Mit der vorliegenden Planung soll der innere Bereich zwischen der Bahnanlage, der Bahnstraße, der Straße Steinbrink und Wiesenweg als MI überplant werden. Des Weiteren soll dir vorhandene Bebauung an der Bahnstraße als MI festgesetzt werden. Der ebenfalls vorhandene Discounter an der Ecke Steinbrink/Bahnstraße liegt außerhalb des Plangebietes, wirkt mit seinen Geräuschen allerdings auf dieses ein.
Überplant werden nach Inaugenscheinnahme vor Ort der Messestandbaubetrieb Quadbeck, die Fa. Bellinger GmbH, Antiquitäten und Instandsetzung, und die Fa. Pick Baufachzentrum.
Diese Betriebe besitzen baurechtlichen Bestandsschutz und können Immissionen verursachen, welche in der heranrückenden Wohnbebauung zu erheblichen Belästigungen führen könnten. Damit könnten Abwehrrechte der Betriebe gegen die Planung begründet und der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verletzt werden.
Ich empfehle daher, für den Bebauungsplan durch einen anerkannten Sachverständigen ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der TA Lärm 2017 erstellen zu lassen. Dabei sind für die o. g. Betriebe die baurechtlich genehmigte Situation und die tatsächliche Betriebssituation zu ermitteln, um die von ihnen ausgehenden Geräusche konkret in das Prognosemodell einfließen lassen zu können. Eine ausschließlich typisierende Betrachtung ist im hiesigen Bauleitplanverfahren nicht ausreichend.
Zur Berücksichtigung des Discounters ist auf das entsprechende schalltechnische Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zurückzugreifen. Die dort angenommenen Emissionsdaten sind auch für die hiesige Prognose zu berücksichtigen.
Als Schutzanspruch ist die durch die vorgesehene Planung festzusetzende Gebietsart, Mischgebiet, zu berücksichtigen.
Des Weiteren rege ich an, zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u.ä. Anlagen), gem. MKULNV-Erlass vom 02.04.2014 die nachstehende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB aufzunehmen. (s.a. „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Block-heizkraftwerke)", Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013).

„Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungs-pegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:"

	Spalte 2
Schallleistungspegel LWA [dB]	**Abstand [m] MI**
36	0
39	0
42	0,3
45	0,6
48	1,1
51	1,7
54	2,6
57	3,9
60	5,9
63	8,6
66	12,3
69	17,6
72	23,7
75	29,4
78	37,4
81	48,8
84	64,9
87	87,6
90	119,5

Weitere Untersuchungen nach § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teile ich Ihnen darüber hinaus mit, dass weitere Informationen welche für den Abwägungsvorgang relevant sein könnten, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vorliegen.

Wertung: **Der Anregung hinsichtlich der haustechnischen Anlagen wird gefolgt.**
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden entsprechend ergänzt.

Anregung: **Landschaftspflege/Artenschutz:**
Ich bitte im nächsten Planungsschritt bzw. vor dem geplanten Gebäudeabriss eine aussagekräftige Artenschutzprüfung vorzulegen.

Wertung: **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Eine Artenschutzprüfung liegt inzwischen vor und wurde vorab dem Rhein-Kreis-Neuss zur Prüfung vorgelegt. Die ASP wird zudem im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit offengelegt.

Anregung: **Gesundheitsfürsorge**
Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke und zum Bahnhof Rommerskirchen bestehen aufgrund der Lärmimmissionen Bedenken gegen die Planung.
Für eine abschließende Stellungnahme bitte ich um Vorlage der schalltechnischen Untersuchung.

Wertung: **Der Stellungnahme wird gefolgt.** Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Es wurde sowohl die Verkehrs- sowie Gewerbegeräuschsituation betrachtet. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der im Gutachten empfohlenen Schallschutzmaß-nahmen werden im Bebauungsplan die im Bereich der Baufenster vorkommenden Lärmpegelbereiche von III bis V zum Schutz des Nachtschlafes für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“ und ebenso von III bis V für „sonstige Aufenthaltsräume“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

- Bezirksregierung Arnsberg vom 13.11.2017

Anregung: Das Planungsgebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Advent“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Advent“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.
Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 - 2000 - 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Wertung: **Der Stellungnahme wird gefolgt.**

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf das verliehene Bergwerksfeld und die braunkohlenbedingten Grundwasserabsenkungen hingewiesen.

- Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach

Anregung: Der Bebauungsplan Nr. RO 46 "Bahnhofsviertel" liegt im Bereich der B 477 im Abschnitt 49.
Hinsichtlich der Erschließung, ist zu prüfen ob das Aufstellen als Linksabbieger ein Vorbeifahren des Geradeausstromes auf der Bahnstraße (B477) ermöglicht.
Im Zuge der Anbindung des Discounters an der Ecke Bahnstraße/Steinbrink, wurde die Straße verbreitert. Die dort bereits beginnende Aufweitung könnte als Linksabbieger-hilfe ausreichen. Dies ist zu prüfen.
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Ergänzung einer Markierung, welche den Aufstellbereich verdeutlicht erforderlich.
Kosten für die Umgestaltung trägt gemäß Verursacherprinzip die Stadt Rommerskirchen.
Sollten die Platzverhältnisse nicht ausreichen, ist zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit auf der Bundesstraße, die Anlage einer Abbiegehilfe erforderlich.
Weiter bestehen jedoch keine Bedenken.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau keinerlei Kosten für Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden können.

Wertung: **Der Stellungnahme wird gefolgt.** Durch den beauftragten Verkehrsplaner wurde die Aufstellfläche für ein linksabbiegendes Fahrzeug von der B477 in die Wohnstraße „Steinbrink“ in der Ortslage Rommerskirchen untersucht. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten wurde eine mögliche Aufstellvariante in Anlehnung an den Linksabbiegetyp dargestellt und mit dem Landesbetrieb Straße NRW abgestimmt. Die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches wird zum Inhalt des städtebaulichen Vertrages.
Der Hinweis hinsichtlich der Kosten für Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Anregung: Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrund-eingriffe.
Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Wertung: **Der Stellungnahme wird gefolgt.**
Eine Kampfmitteluntersuchung wird nach Abriss der Bestandsgebäude durchgeführt.

Von Bürgern wurden zwei Anregungen zum Planverfahren vorgetragen.

- Einwohner 1 mit Schreiben vom 09.11.2017

***Anregung*:** Ein Eigentümer vom Wiesenweg schlägt vor:
Die Erschließungsstraße sollte von der Seite am Netto mit den Grundstücken getauscht werden. Die Erschließungsstraße würde dann am Grundstück Wiesenweg vorbeiführen.

Wertung: **Der Anregung wird nicht gefolgt*.*** Eine Verlegung der Erschließungsstraße nach Nordwesten, wie von Seiten des Einwenders gewünscht, wird von der Gemeinde nicht als sinnvoll angesehen. Durch die gewählte Erschließung grenzen Gärten an das Grundstück des Einwenders. Hierin wird eine höhere Verträglichkeit gesehen, als bei einer angrenzenden Straße. Hinzukommt, dass durch eine Verlegung der Erschließungsstraße im Sinne des Einwenders, die neuen Grundstücke entlang der Erschließungsstraße direkt an das Grundstück des Discounters angrenzen würden, was zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würde.

- Einwohner 2 mit Schreiben vom 20.11.2017

Anregung: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bitte ich folgende Punkte zu berücksichtigen:
1. Das in dem städtebaulichen Konzept dargestellte Doppelhaus an der Straße „Steinbrink“ sollte auf die Flucht der benachbarten Häuser Steinbrink Nr. 15 und Nr. 17 zurückgenommen werden und deshalb hierfür eine vordere Baugrenze/Baulinie festgelegt werden.
Begründung:
a) einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild (Flucht Anlieferung Netto-Markt kann nicht Maßstab sein),
b) bessere Einsicht des ausfahrenden Verkehrs aus der neuen Erschließungsstraße in den Steinbrink.

Wertung: **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan gibt mit dem festgesetzten Baufenster einen Rahmen vor, für die Platzierung der zukünftigen Häuser. Aktuell ist ein Abstand zur vorderen Grenze / Gehweg von 2,0 m vorgesehen. Die Häuser Steinbrink 15 und 17 halten einen Abstand von rd. 4 m zur vorderen Grenze ein. Im weiteren Straßenverlauf in Richtung Westen ist eine Straßenrandbebauung vorzufinden, die bis an die Gehwegkante heranreicht. Ein einheitliches städtebauliches Konzept lässt sich somit nicht ableiten.

Anregung: 2. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze, lt. städtebaulichem Konzept 8 Parkplätze, sollte mindestens verdoppelt werden.

Begründung: Gemäß Stellplatzverordnung ist ein Stellplatz/Garage pro Wohnung/ Haus zu errichten. Tatsächlich sind pro Wohnung/Haus jedoch durchschnittlich 2 Pkw's vorhanden. Die Nähe zum Bahnhof wird auf diesen Wert nur geringen Einfluss haben.

Wertung: **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Gemäß dem Straßenausbauentwurf sind im Gebiet insgesamt 11 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Dies wird als ausreichend betrachtet. Für jede Wohneinheit ist zudem eine Garage/Carport geplant. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz. Aufgrund des ÖPNV-Angebotes mit dem geplanten Fußweg direkt zum Bahnhof kann hier von einer sehr guten ÖPNV-Erschließung ausgegangen werden, so dass durchaus davon auszugehen ist, dass viele Familien auf einen zweiten Pkw verzichten, zumal auch die Nahversorgung fußläufig und mit dem Rat gut zu erreichen ist.

***Anregung*:** 3. Für sämtliche Garagen sollte im Planungsgebiet ein Zweckentfremdungsverbot festgelegt werden.
Begründung: z.B. im Bebauungsplangebiet „Eckumer Berg" werden vielfach die Garagen zu Lagerzwecken missbraucht und dadurch die öffentlichen Straßen mit parkenden Autos zu gestellt.

Wertung: **Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Grundsätzlich ist die Fehlnutzung von genehmigten Garagen ist ein Verstoß gegen die Landesbauordnung – und kann geahndet werden. Davorliegend eine Entwicklung über einen Bauträger beabsichtigt ist, wird die Verwaltung diesen auf den Sachverhalt hinweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

<u>Anlagen:</u>

- Bebauungsplanentwurf
- Entwurf der Begründung
- Stellungnahmen

Dr. Martin Mertens
Bürgermeister