

Abwägungstabelle Stand: 06.09.2021

Sie betrachten: 11/73 Zülpich "Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik Zülpich"
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
 Zeitraum: 25.05.2021 - 26.06.2021

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	<p>Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Astrea 1" "Friedrich". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Astrea 1" ist die Juntersdorf GmbH, Robert-Heuser-Straße 15 in 50968 Köln. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.</p> <p>Ferner ist der Planungs-/Vorhabensbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 - 2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen</p>	<p>Bzgl. evt. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden erfolgt im Rahmen der Offenlage eine Beteiligung des ehemaligen Feldeseigentümers/Bergwerksunternehmers (Juntersdorf GmbH).</p> <p>Bzgl. der Grundwasserabsenkung und den möglichen Bodenbewegungen erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>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.</p> <p>Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:</p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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 Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p>		
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich</p>	kein Beschluss erforderlich
3.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Federal Supervisory Authority for Air Navigation Services	<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand keine Einwände.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Juni 2021).</p> <p>Hinweise Um dem gesetzlich geforderten Schutz der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht</p> <p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation, welche die Flugsicherungseinrichtung betreibt und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund von Vorbebauung oder betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von dieser Empfehlung abweichen. Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite eine zweidimensionale Karte der Anlagenschutzbereiche und eine 3DVorprüfungsanwendung bereit. Mit diesen kann jeder Interessierte prüfen, ob ein Bauwerk oder Gebiet im Anlagenschutzbereich einer Flugsicherungseinrichtung liegt. Sie erreichen die Anwendungen über unsere Webseite unter www.baf.bund.de.</p>		
4.	Erftverband	<p>Am Rotbach werden derzeit mehrere BWK-M3/M7 Nachweise überarbeitet. Die Entwässerung ist in Absprache mit dem Erftverband BWK-M3/M7 konform zu planen. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Cartus, Abteilung G2 - Flussgebietsbewirtschaftung, Tel.-Nr.: 02271/88- 1224, E-Mail: svetlana.cartus@erftverband.de. Des Weiteren bestehen gegen die Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.</p>	<p>Die Entwässerung wird in Absprache mit dem Erftverband BWK-M3/M7 konform mit ggfs. erforderlichen Rückhaltungen geplant und realisiert. Durch die verbindlich festgesetzte Speicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken in Zisternen (mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche) und durch die Festsetzung von Gründächern (mind. 60% der Dachfläche, alternativ Photovoltaik) wird der Abfluss bereits deutlich reduziert.</p>	kein Beschluss erforderlich
5.	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung 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 Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und</p>	<p>Bzgl. Erdbebengefährdung und Baugrund erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.</p>	kein Beschluss erforderlich

	<p>geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <p>Stadt Zülpich, Gemarkung Zülpich: 2 / T</p> <p>Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.</p> <p>Baugrund</p> <p>Nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen stehen im Bereich des Plangebietes quartärzeitliche Sande und Kiese der Jüngerer Hauptterrasse an. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Zur Klärung dieser Fragestellung empfehle ich, sofern noch nicht geschehen, sich mit der RWE Power AG in Verbindung zu setzen.</p>	
<p>6. Handwerkskammer Aachen</p>	<p>Die Tischlerei ist in der Handwerksrolle mit den Gewerken Tischler und Bestatter eingetragen. Sie befindet sich im GE. Die durch die Bestattungstätigkeit erforderlichen nächtlichen Fahrten sind im GE unproblematisch. Die Größen der Betriebsflächen sind auch für die weitere Zukunft nach Aussage der Inhaber großzügig bemessen. Die Planung sieht die Umwandlung in MI vor. Dies stellt für den Betrieb eine erhebliche Verschlechterung dar. Durch das geplante neue Wohngebäude in 3 m Abstand zur Tischlerei sind die regelmäßigen Beschwerden bereits jetzt vorprogrammiert. Auch wenn die erlaubten Lärmwerte faktisch eingehalten werden können,</p>	<p>Die Tischlerei ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Bestandteil einer gewerblichen Baufläche, das Bestattungsinstitut liegt in der angrenzenden gemischten Baufläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/73 und der daraus resultierenden FNP-Anpassung (Wohnbaufläche) bliebe nur noch die Tischlerei in einer Insellage von dieser gewerblichen Baufläche übrig. Da im FNP aber keine sogenannte Briefmarkenplanung betrieben werden darf, wird die Schreinerei der benachbarten gemischten</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zurückzuweisen.</p>

		<p>zermürben die laufenden Beschwerden die Betriebsinhaber. Gerade Hobelmaschinen und die Absaugung erzeugen unangenehme Frequenzen auch bei einem Abstand von 20 m. Anregung: Beibehaltung der jetzigen Gebietsausweisung GE für die Tischlerei. Ausweisung des Bereichs bis zur Anliegerstraße als Abstandsfläche. Auflage von Lärmschutzfenster für die gegenüber der Tischlerei liegenden Gebäudeflächen.</p>	<p>Baufläche angegliedert und auch im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet dargestellt. Das beauftragte Immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können, wenn der angrenzende Teil des Plangebietes nord-östlich der geplanten neuen Erschließung, der im Vorentwurf des Bebauungsplans noch als WA-Fläche dargestellt war, als Mischgebiet festgesetzt wird. Der Mindestabstand der Schreinerei bis zur nächsten Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes beträgt in jedem Fall über 20 m. Da die Süd-Westfassade der Tischlerei keine Öffnungen aufweist, wirken die entstehenden Emissionen insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Chlodwigstraße nach Nord-Osten. In diesem Bereich ist außerdem in 2016 bereits ein Wohnhaus genehmigt worden (Ecke Chlodwigstr./Bonner Str.), dass im Verhältnis zur geplanten Bebauung deutlich stärker den Immissionen der Tischlerei ausgesetzt ist.</p>	
7.	Industrie- und Handelskammer Aachen	<p>Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Im Hinblick auf das Immissionsschutzgutachten, das gemäß Kapitel 8.0 der Begründung noch erarbeitet wird, weisen wir darauf hin, dass bei der Ermittlung der gewerblichen Belastungen nicht nur die aktuell vorhandenen Immissionen, sondern im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung auch die theoretisch maximal zulässigen Gewerbeimmissionen berücksichtigt werden müssen, damit die vorhandenen Betriebe zukünftig nicht in ihren planungsrechtlich zulässigen Entwicklungspotenzialen eingeschränkt werden. Ggf. sind auf der Basis dieser Worst-Case-Ermittlung zusätzliche aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich.</p>	<p>Das beauftragte Immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können, wenn der angrenzende Teil des Plangebietes nord-östlich der geplanten neuen Erschließung als Mischgebiet festgesetzt wird. Der Mindestabstand der Tischlerei bis zur nächsten Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes beträgt in jedem Fall über 20 m. Da die Süd-Westfassade der Schreinerei keine Öffnungen aufweist, wirken die entstehenden Emissionen insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Chlodwigstraße nach Nord-Osten. In diesem Bereich ist außerdem in 2016 bereits ein Wohnhaus genehmigt worden (Ecke Bonner Str./Chlodwigstr.), dass im Verhältnis zur geplanten Bebauung deutlich stärker den Immissionen der Tischlerei ausgesetzt ist. Die maximal zulässigen Gewerbeimmissionen können hier nicht berücksichtigt werden, da sich die Tischlerei in einer Insellage (Festsetzung als Mischgebiet, nicht als Gewerbegebiet) befindet und über den (erweiterten) Bestandsschutz hinaus nicht weiterentwickelt werden soll.</p>	<p>....die Anregungen gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise nicht zu berücksichtigen.</p>

<p>8. Kreis Euskirchen - Der Landrat</p>	<p>Seitens des Kreises Euskirchen bestehen gegen die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgeführten Bedenken. Ich bitte die weiteren Stellungnahmen und Anregungen der Fachabteilungen bei der Festsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde Mit dem Planvorhaben soll die planungsrechtlichen Grundlage für die Umnutzung des Geländes der stillgelegten ehemaligen Strumpf- und Strickwarenfabrik zu einer Wohnnutzung geschaffen werden. Zu diesem Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht Bedenken, die sich wie folgt begründen: Grundsätzlich liegt zu dem Standort in dem hier gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, keine Eintragung vor. Zudem liegt der Stadt Zulpich nach heutiger telefonischer Auskunft keine Abmeldung des Betriebes vor. Nach ersten Recherchen durch die Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist davon auszugehen, dass an dem Standort eine eigene Produktion von Beginn der 1950iger bis in die 1980iger Jahre stattgefunden hat. Danach erfolgte der Verkauf auf Importware mit entsprechender Lagerhaltung an dem Betriebsstandort. Über Art und Weise der Produktion liegen hier nur unzureichende Informationen wie die Angabe der Produktion von Strumpfwaren aus vollsynthetischen Fasern vor. Zu der altlastenrelevanten Fragestellung, mit welchen einzelnen Produktionsschritten in der Strumpf- und Strickwarenfabrik unter Einsatz welcher ggf. altlastenrelevanterer Stoffe Strumpf- und Strickwaren produziert wurden, liegen hier keine Erkenntnisse vor. Damit kann die Frage, inwieweit an dem Standort Bodenbelastungen vorliegen und die der beabsichtigten Wohnnutzung im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entgegenstehen, nicht beantwortet werden. Dazu wird auf den Altlastenerlass vom 14.03.2005 verwiesen (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21). Insofern sind für eine abschließende Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht Untersuchungsschritte mit der Zielrichtung einer abschließenden Gefährdungsabschätzung zur Fragestellung, inwieweit Bodenbelastungen vorliegen und ob die sich auf die beabsichtigten Nutzungen auswirken, erforderlich.</p>	<p>Untere Bodenschutzbehörde Der Projektentwickler hat mit der Unteren Bodenschutzbehörde vereinbart, dass nach den erfolgten Abbruch der Hochbauten die erforderlichen Bodenproben durchgeführt werden.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	---	------------------------------------

Hinweis: Zum Umfang der erforderlichen Untersuchungen ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Zudem ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf den erforderlichen Abriss aus abfallwirtschaftlicher Sicht eine Abbruch- und Entsorgungskonzept gefordert werden wird, in dessen Rahmen die geforderten Untersuchungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht integriert werden könnten.

Immissionsschutz

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Lebensmittel-/ Discounter-Markt im festgesetzten Sondergebiet im Bereich des B-Plans Nr. 11/54 "Einzelhandelsgruppe Bonner Straße". Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen wird die immissionsschutzrechtliche Situation verschlechtert. Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt, insbesondere bezogen auf die Schall-Einwirkungen kann nicht ausgeschlossen werden.

Wie bereits der Begründung unter Punkt 8.0 "Immissionsschutz" entnommen werden kann, ist der Nachweis zu führen, dass die Immissionsverträglichkeit mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen realisiert werden kann. Dazu ist eine schalltechnische Untersuchung gemäß der Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzufertigen. Ggf. sind bei den geplanten Wohnbebauungen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Es wird daraufhin hingewiesen, dass durch das Heranrücken der Wohnbebauung unter Umständen Ansiedlungen neuer Betriebe oder Änderungen, Erweiterungen der vorhandenen Betriebe aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich sein wird. Inwiefern dort ein Abwehranspruch auch bezüglich der Überplanung der bestehenden Betriebe besteht, sollte geprüft und berücksichtigt werden.

Untere Wasserbehörde

Laut Kapitel 6.7 "Ver- und Entsorgung" entwässert dieser Bereich im Trennsystem. Laut Antrag werden die anfallenden Oberflächenwässer dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet. Es ist zu prüfen, ob sich im weiteren Verlauf dieser Kanalisation Rückhalte- oder Reinigungseinrichtungen befinden. Diese müssen ausreichend dimensioniert sein, die zusätzlichen Wässer regelkonform aufnehmen bzw. behandeln zu können. Gegebenenfalls sind diese Einrichtungen im Vorfeld entsprechend zu erweitern. Falls sich hierdurch bereits erlaubte Einleitungswassermengen wesentlich erhöhen, ist eine geänderte

Immissionsschutz

Das beauftragte immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Untere Wasserbehörde

Durch die verbindliche Festsetzung des Einbaus von Zisternen mit Mindestvolumen und durch die Festsetzung von Gründächern wird die Abflussmenge des Niederschlagswasser in die Kanalisation deutlich reduziert. Die ggfls. trotzdem erforderlichen Rückhaltungen werden in Abstimmung mit dem Erftverband und der

kein Beschluss erforderlich

kein Beschluss erforderlich

		<p>wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde vor Baubeginn einzuholen.</p> <p>Zur Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer werden in den Unterlagen keine Angaben gemacht. Diese sind der Kanalisation zur Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Zur Wahrung der Rechte Dritter muss die Entwässerung gemeinwohlverträglich erfolgen. Somit müssen alle Kanalisationen hydraulisch ausreichend leistungsfähig sein, sämtliche Wässer schadlos abführen zu können.</p> <p>Weiterhin wird die Vorgabe gemacht, dass das anfallenden Oberflächenwasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 30 Litern je Quadratmeter auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten ist. Diese Zwischenspeicher müssen demnach einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation erhalten. Durch eine entsprechende Wartung und Reinigung ist dafür Sorge zu tragen, dass vor allem der Regenwasserkanalisation keine verschmutzten Wässer zugeleitet werden.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Insgesamt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Seitens der UNB wird ausdrücklich begrüßt, dass Zisternen, begrünte Dachflächen bzw. Photovoltaik-Dächer sowie eine Begrünung von Vorgärten verpflichtend ist. Dies trägt zum Klima- und Artenschutz bei.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass beim Abbruch der Bestandsgebäude der Artenschutz zu berücksichtigen ist (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).</p>	<p>Unteren Wasserbehörde geplant und realisiert.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde Beim Abbruch der Bestandsgebäude wird der Artenschutz berücksichtigt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
<p>9.</p>	<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Viller-Eifel / Hauptsitz Euskirchen</p>	<p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der umgebenden Bundes- oder Landesstraßen auch künftig nicht. Dabei weise ich auch darauf hin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Zülpich</p> <p>Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

		<p>Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.</p>		
10.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde Regionalforstamt Hocheifel	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 11/73 Zülpich "Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik Zülpich" bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
11.	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen	<p>Seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Euskirchen, bestehen gegen das oben genannte Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird gefordert, dass im weiteren Verfahrensverlauf keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten wird vorbehalten, Bedenken zu äußern.</p>	Es handelt sich um ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Innenbereich); die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird hier nicht angewendet.	kein Beschluss erforderlich
12.	LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	<p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Es wird daher verwiesen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p>	Bzgl. der Bestimmungen der Meldepflicht und dem Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.	kein Beschluss erforderlich
13.	PLEdoc GmbH (Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE	Es wird mitgeteilt, dass von der GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich

<p>(Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Zayo Infrastructure Deutschland) PLEdoc GmbH</p>	<p>OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der GmbH.</p>		
<p>14. Verbandswasserwerk Euskirchen</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Wasserleitungen. Für die innere Erschließung muss von der Chlodwigstraße aus eine Wasserleitung DN 150/100 verlegt werden. Bei der Erschließungsplanung sollte eine mindestens 1,5 m breite Trasse für die Versorgungsträger vorgesehen werden. Ein Plan mit Eintragung der bestehenden Kanaltrassen wird benötigt und ein frühzeitiges Koordinationsgespräch mit allen Versorgungsträgern ist erforderlich. Außerdem wird darum gebeten, dem Investor mitzuteilen, dass ein Sondervertrag über die Abrechnung der Baukostenzuschüsse vor Herstellung der Versorgungsanlage abgeschlossen werden muss. Angesichts des Klimawandels wird zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung empfohlen, folgende Thematiken in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich zu regeln: Verpflichtender Einbau von Zisternen mit ausreichendem Volumen, Gartenbewässerung nur zulässig mit Zisternenwasser, Vermeidung von wasserintensiven Pflanzenarten, Poolbefüllung nur außerhalb von Juni, Juli u. August, private Autowäsche unzulässig.</p>	<p>Der Vorhabenträger wird über die o.g. Hinweise des Verbandswasserwerks benachrichtigt. Bzgl. Der geforderten Zisternen und des ausreichendem Volumens erfolgt eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan. Die übrigen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung empfohlenen Gebote lassen sich derzeit noch nicht rechtsverbindlich im Bebauungsplan festsetzen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>15. Kreishandwerkerschaft Rureifel</p>	<p>Die Planung berührt die Interessen des Innungsmitglieds (Tischlerei). Das derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesene Betriebsgelände soll im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden; außerdem soll in weniger als 15 m Entfernung von der Grundstücksgrenze ein</p>	<p>Die Tischlerei ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Bestandteil einer gewerblichen Baufläche, das Bestattungsinstitut liegt in der angrenzenden gemischten Baufläche. Mit der Aufstellung des</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der</p>

	<p>Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die GbR ist mit den Gewerken Tischlerei und Bestatter in die Handwerksrolle eingetragen, die auch außerhalb des Zeitfensters von 6-22.00 Emissionen verursachen (holzverarbeitende Maschinen, Lackiererei, Sarglager, Liefer- und Werksverkehr). Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes ist eine Tischlerwerkstatt typischerweise eine wesentlich störender Gewerbebetrieb; in einem Mischgebiet sind u.a. nur sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es werden deshalb potenziell erhebliche Risiken für die Existenz des Betriebes in einem Mischgebiet gesehen. Ein weiteres Risiko wird bei der Anwendung der Abstandsliste zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet gesehen.</p>	<p>Bebauungsplans Nr. 11/73 und der daraus resultierenden FNP-Anpassung (Wohnbaufläche) bliebe nur noch die Tischlerei in einer Insellage von dieser gewerblichen Baufläche übrig. Da im FNP aber keine sogenannte Briefmarkenplanung betrieben werden darf, wird die Schreinerei der benachbarten gemischten Baufläche angegliedert und auch im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet dargestellt. Das beauftragte Immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können, wenn der angrenzende Teil des Plangebietes nord-östlich der geplanten neuen Erschließung, der im Vorentwurf des Bebauungsplans noch als WA-Fläche dargestellt war, als Mischgebiet festgesetzt wird. Der Mindestabstand der Schreinerei bis zur nächsten Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes beträgt in jedem Fall über 20 m. Da die Süd-Westfassade der Tischlerei keine Öffnungen aufweist, wirken die entstehenden Emissionen insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Chlodwigstraße nach Nord-Osten. In diesem Bereich ist außerdem in 2016 bereits ein Wohnhaus genehmigt worden (Ecke Chlodwigstr./Bonner Str.), dass im Verhältnis zur geplanten Bebauung deutlich stärker den Immissionen der Tischlerei ausgesetzt ist.</p>	<p>Verwaltung teilweise zurückzuweisen.</p>	
Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.		<p>Als Miteigentümer der Flurstücke 478 (Bonner Str. 28) und 420 (Bonner Str. 30) und Mitinhaber der GbR Tischlerei, fordert der Eingabesteller Bestandsschutz für das vorhandene Gewerbegebiet, um auch die Möglichkeit einer evtl. Erweiterung und/oder Erschließung über die Chlodwigstraße zu haben.</p>	<p>Die Tischlerei ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Bestandteil einer gewerblichen Baufläche, das Bestattungsinstitut liegt in der angrenzenden gemischten Baufläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/73 und der daraus resultierenden FNP-Anpassung (Wohnbaufläche) bliebe nur noch die Tischlerei in einer Insellage von dieser gewerblichen Baufläche übrig. Da im FNP aber keine sogenannte Briefmarkenplanung betrieben werden darf, wird die Schreinerei der benachbarten gemischten Baufläche angegliedert und auch im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet dargestellt. Das beauftragte Immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können, wenn der angrenzende Teil des Plangebietes</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zurückzuweisen.</p>

			<p>nord-östlich der geplanten neuen Erschließung, der im Vorentwurf des Bebauungsplans noch als WA-Fläche dargestellt war, als Mischgebiet festgesetzt wird. Der Mindestabstand der Schreinerei bis zur nächsten Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes beträgt in jedem Fall über 20 m. Da die Süd-Westfassade der Tischlerei keine Öffnungen aufweist, wirken die entstehenden Emissionen insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Chlodwigstraße nach Nord-Osten. In diesem Bereich ist außerdem in 2016 bereits ein Wohnhaus genehmigt worden (Ecke Chlodwigstr./Bonner Str.), dass im Verhältnis zur geplanten Bebauung deutlich stärker den Immissionen der Tischlerei ausgesetzt ist. Gegen eine Erschließung der Tischlerei von der Chlodwigstraße aus oder gegen eine Erweiterung in nord-östlicher Richtung bestehen keine Bedenken, da der angrenzende Bereich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt ist und somit hier die Grenzwerte eines Mischgebietes gelten.</p>	
<p>Nr.2 Bürger</p>		<p>Der ausgelegte Planentwurf sieht für das Grundstück Flst. 420 / 419 eine Umwandlung von Gewerbe- in Mischgebiet vor. Hiermit wird Einspruch / Widerspruch aus den folgenden Gründen erhoben: Schreinereien fallen regelmäßig nicht unter die Kategorie des "nicht wesentliche störenden Gewerbebetriebe". Es ist daher unzulässig, für die Grundstücke der Schreinerei ein Mischgebiet festzusetzen. Durch die geplante Bebauung darf die GBR auf Ihrem Grundstück nicht belastet oder eingeschränkt werden. Es wird Bestandsschutz für das vorgenannte Gewerbegebiet gefordert.</p>	<p>Die Tischlerei ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Bestandteil einer gewerblichen Baufläche, das Bestattungsinstitut liegt in der angrenzenden gemischten Baufläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/73 und der daraus resultierenden FNP-Anpassung (Wohnbaufläche) bliebe nur noch die Tischlerei in einer Insellage von dieser gewerblichen Baufläche übrig. Da im FNP aber keine sogenannte Briefmarkenplanung betrieben werden darf, wird die Schreinerei der benachbarten gemischten Baufläche angegliedert und auch im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet dargestellt. Das beauftragte Immissionsschutzgutachten hat ergeben, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden können, wenn der angrenzende Teil des Plangebietes nord-östlich der geplanten neuen Erschließung, der im Vorentwurf des Bebauungsplans noch als WA-Fläche dargestellt war, als Mischgebiet festgesetzt wird. Der Mindestabstand der Schreinerei bis zur nächsten Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes beträgt in jedem Fall über 20 m. Da die Süd-Westfassade der Tischlerei keine Öffnungen aufweist, wirken die</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zurückzuweisen.</p>

			<p>entstehenden Emissionen insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Chlodwigstraße nach Nord-Osten. In diesem Bereich ist außerdem in 2016 bereits ein Wohnhaus genehmigt worden (Ecke Chlodwigstr./Bonner Str.), dass im Verhältnis zur geplanten Bebauung deutlich stärker den Immissionen der Tischlerei ausgesetzt ist. Gegen eine Erschließung der Tischlerei von der Chlodwigstraße aus oder gegen eine Erweiterung in nord-östlicher Richtung bestehen keine Bedenken, da der angrenzende Bereich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt ist und somit hier die Grenzwerte eines Mischgebietes gelten.</p>	
Nr.3	Bürger	<p>Die Bürgerin hat als Nachbarin einige Fragen bzgl. der geplanten Bebauung "Kreissig" und wird kurzfristig sowohl mit Vertretern der Stadt wie auch mit Vertretern der Bauherren etc. Termine ausmachen.</p>	<p>Die Abstimmung ist mit folgendem Ergebnis erfolgt: Das Grundstück soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden (bisläng im FNP als gemischte Baufläche dargestellt). Die bestehende gewerblich genutzte Halle wird aufgegeben.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie das Grundstück der Eingabenstellerin als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.</p>
Nr.4	Bürger	<p>Die Bürgerin hat mit großem Interesse im Amtsblatt von den Bauplänen des vorgenannten Areals erfahren. Sie ist Bürgerin der Stadt Zülpich und wohnt bereits im 21. Jahr im Ortsteil Linzenich. Sie interessiert sich für ein Grundstück (Einfamilienhaus) . Es wird die Möglichkeit geboten, einen Einblick in die Baupläne, die noch bis zum 26.06.21 ausliegen, zu nehmen.</p>	<p>Die Anfrage wurde von der Verwaltung beantwortet.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>