

Abwägungstabelle Stand: 03.11.2022

Verfahrensart: Bebauungsplan
 Verfahrenname: 11/52 Zülpich Seegärten 2. Änderung
 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 Zeitraum: 15.08.2022 - 16.09.2022

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6(Bergbau und Energie in NRW)	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Friedrich" im Eigentum der RWE Po Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Astraea 1" im Eigentum der Juntersdorf GmbH, Robert-Heuser-Straße 15 in 50968 Köln. Der Planungsbereich ist 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 Sumpfungmaßnahmen 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. Folgendes sollte berücksichtigt werden: 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</p>	<p>Es geht hier lediglich um die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/52 Zülpich "Seegärten bzgl. der Zulässigkeit von Carports in den Bauwischen und der Begrünung von Flachdächern. Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg bzgl. möglicher Grundwasser- und Bodenbewegungen sind bereits in den Ursprungsbebauungsplan übernommen worden.</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>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, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die o.g. Feldeseigentümerin, sowie die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln und 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>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p>	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
3	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung(Federal Supervisory Authority for Air Navigation Services)	<p>Der Eingabensteller beruft sich für seine Behörde auf die Zustimmungsfiktion (letzter Absatz des Schreibens der Stadtverwaltung vom 15.08.2022).</p>	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
4	Die Autobahn GmbH des Bundes: Niederlassung Rheinland	<p>Durch die Bauleitplanung werden Belange der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, nicht berührt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
5	Erftverband	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes bestehen gegen die v. g. Planung keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

6	Industrie- und Handelskammer Aachen	Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
7.1	Kreis Euskirchen - Der Landrat	<p>Seitens des Kreises Euskirchen bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Ich bitte jedoch die nachfolgend aufgeführten Anregungen und Stellungnahmen der Fachabteilungen zu berücksichtigen:</p> <p>Brandschutz Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird zur Beurteilung der erforderlichen Löschwassermenge auf das Arbeitsblatt W 0405 des DVGW verwiesen. Diese ist entsprechend einer GFZ &#8804; 0,7 mit 48m³/h (800l/min) bzw. einer GFZ &lt; 0,7 bis GFZ &#8804; 1,2 mit 96m³/h (1600l/min) festzusetzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
7.2	Kreis Euskirchen - Der Landrat	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Änderungen zur Begrünung oder solaren Energiegewinnung auf Dachflächen und das Verbot der vollständigen Versiegelung von Vorgärten werden begrüßt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Euskirchen (Regionalniederlassung Ville-Eifel / Hauptsitz Euskirchen)	<p>Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern mit der Installation von Solaranlagen keine Blendwirkung oder sonstige Ablenkung oder Gefährdung der Verkehrsteilnehmer der B 56 einhergeht.</p> <p>Entlang der B 56 gilt § 9 Fernstraßengesetz. Insbesondere die Anbauverbotszone, die Anbaubeschränkungszone und die Werbeverbotszone sind einzuhalten.</p> <p>Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gem. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung/ Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese Aussage gilt auch für Werbeanlagen jeder Art, Hochbauten, bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen usw. im</p>	Die Hinweise der Straßenbauverwaltung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.	kein Beschluss erforderlich

		<p>Abstand bis zu 40 ,0 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße.</p> <p>Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 56 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. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die 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>		
9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde	Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans 11/52 Zülpich "Seegärten" bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
10	Landwirtschaftskammer NRW: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen / Düren / Euskirchen	Seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Euskirchen, bestehen gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken. Landwirtschaftliche Belange sind hiervon nicht berührt.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
11	Vodafone GmbH - deutschlandweit	Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich

		Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Es wird gebeten, dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.		
12	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung - DRW-F-WP-DN(Früher: Westnetz GmbH Rhein-Sieg)	Die Stellungnahme betrifft nur das vom Versorger betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene. Gegen die Planungen der Stadt Zülpich bestehen keine Bedenken, da Versorgungsanlagen nicht betroffen sind.	keine Stellungnahme erforderlich	kein Beschluss erforderlich
Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	22871	<p>Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, Carports in beiden Bauwichen zu errichten. Damit wird die Nutzungseinschränkung bezüglich der Erstellung eines Carports im zweiten Grenzabstand beseitigt und eine Gleichbehandlung gegenüber den anderen Baugebieten wiederhergestellt. Lediglich in 4 Bebauungsplänen (bei einer Gesamtzahl von über 100 Stück im Stadtgebiet), die in dem Zeitraum von 2008 bis 2016 Rechtskraft erlangten, ist textlich festgesetzt: "Pro Grundstück dürfen Garagen/Carports nur in einem der seitlichen Grenzabständen errichtet werden".</p> <p>Die in der Begründung verwendete " Anpassung des Bebauungsplanes an die Festsetzungen in den aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Zülpich" hätte schon 2018 bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen können, da zu diesem Zeitpunkt schon in 4 zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplänen die heute diesbezüglich geltende Formulierung " pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden." verwendet wurde und somit eine Erstellung eines Carports in beiden Bauwichen möglich gewesen wäre.</p> <p>Nachdem nun vier Jahre später eine Anpassung an die Festsetzungen in den aktuellen Bebauungsplänen erfolgen soll,</p>	<p>Auslöser für die 2. Änderung des Bebauungsplanes war der Antrag eines Grundstückseigentümers im Baugebiet zur Errichtung eines Carports im 2. Bauwiche zusätzlich zur vorhandenen Garage im 1. Bauwiche. Vorher gab es diesbezüglich keine Anträge von Grundstückseigentümern an die Verwaltung. Derselbe Grundstückseigentümer hat nun diese Eingabe gestellt.</p> <p>Alle aktuellen Bebauungsplanverfahren der Stadt Zülpich für Wohngebiete weisen dem Klimawandel angepasste textliche Festsetzungen auf. Dazu gehören</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus /Rat zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

werden darüber hinaus begrünte Dächer für neue Gebäude zwingend vorgeschrieben, eine Auflage, die in keinem bisher Rechtskraft erlangten Bebauungsplan, fixiert ist. Lediglich im Bebauungsplan "Strumpffabrik", Rechtskraft 05/2022, wird eine Dachbegrünung, aber lediglich zu 60% festgelegt.

Die generelle Forderung nach einer Dachbegrünung ist sicherlich sinnvoll, aber die vorhandenen Randbedingungen müssen so gestaltet sein, dass die propagierten ökologischen Grundsätze, unter Beachtung der Belange der Bürger und der Effizienz der zu treffenden Maßnahmen, überhaupt umgesetzt werden können.

Zu den Belangen der Bürger zählt in besonderem Maße eine Gleichbehandlung der Bürger. Die Anordnung muss in seiner Anwendung bei allen Bürgern gleiche Wirkung erzielen, zumindest in einem örtlich begrenzten Rahmen. Bei einem Bebauungsplan ist es die Gemeinde, als kleinste Verwaltungseinheit. Die Kommune ist für die Festsetzung in ihrem Gebiet zuständig. Damit ist der örtliche Rahmen, in unserem Fall das Stadtgebiet Zülpich vorgegeben. Mit der hier zur Diskussion stehenden Anordnung einer Dachbegrünung auf einem neu zu erstellenden Carport in dem bestehenden Baugebiet "Seegärten" wird nicht nur gegenüber allen anderen vorhandenen Baugebieten, sondern zusätzlich im gleichen Baugebiet unter Nachbarn -bei einem wird eine Dachbegrünung gefordert, bei einem anderen nicht - eine Ungleichbehandlung erzeugt und steht somit im Widerspruch zu Artikel 3 unseres Grundgesetzes. Daher ist schon aus diesem Grunde die Forderung nach einer Dachbegrünung zurückzuweisen.

Die Festsetzung der Grünbedachung wird u.a. damit begründet, dass dadurch ein ökologischer Ausgleich zu der zusätzlich verursachten Bodenversiegelung geschaffen wird. Da es sich bei den Seeterrassen um ein seit mindestens einem Jahrzehnt bestehendes Baugebiet handelt, werden die neu zu erstellenden Carports

z.B. die Pflicht zur Begrünung/ Solarenergienutzung der Dachflächen, zu Regenwasserzisternen und zu begrünten Vorgärten.

Mit diesen Festsetzungen soll auch das sog. Schwammstadtprinzip (Rückhaltung und Verwendung von Regenwasser) gefördert werden, auch vor dem Hintergrund der Flutkatastrophe aus dem Jahre 2021. Klimawandelangepasste Festsetzungen und Maßnahmen werden daher heute höher gewichtet als dies in der Vergangenheit noch der Fall war. Da Dachbegrünungen einen wesentlichen Beitrag leisten können, sind diesbezügliche Festsetzungen mittlerweile Standard bei aktuellen Bebauungsplan-Verfahren im Stadtgebiet Zülpich und werden auch bei Änderungen von älteren Bebauungsplänen in die Festsetzungen integriert. Ein Widerspruch zu Artikel 3 des Grundgesetzes entsteht durch die Dachbegrünung nicht.

Nicht alle Bauwiche, in denen aufgrund dieser Bebauungsplan-Änderung zukünftig Carports errichtet werden können, waren vorher vollständig versiegelt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass ein Großteil bisher gärtnerisch gestaltet und damit unversiegelt ist. Ein ökologischer Ausgleich in Form einer Dachbegrünung ist daher sinnvoll.

lediglich vorhandene, an die Kanalisation angeschlossene Stellplatzflächen, überdecken, sodass keine weitere Bodenversiegelung erfolgt.

Des Weiteren zeigt sich, dass in einem bestehenden Baugebiet, auch wenn es sich um eine im Allgemeinen sinnvolle Maßnahme handelt, die Effektivität der angestrebten Maßnahmen, u. a. durch die geringen Dachflächen und die vorhandene Bausubstanz, ausgesprochen gering ist.

Dass sich die Baukosten für einen Carport bedingt durch die Dachbegrünung, um minimal 50% erhöhen und die Optik des Carports sich durch die stärkere Dimensionierung der Tragkonstruktion und der Erhöhung der Attika dem Erscheinungsbild einer Garage angleicht, was sie ja eigentlich vermeiden wollten, sei nur nebenbei vermerkt.

Daraus ergibt sich, dass die Forderung nach einer Dachbegrünung der Carports im bestehenden Baugebiet Seegärten einer fairen Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse entgegensteht.

Alternativ zum Gründach können nach ihren Vorgaben Anlagen der solaren Energiegewinnung auf dem Carport installiert werden. Dieser grundsätzlich sinnvolle Ansatz wird durch die bestehende Bausubstanz, hier insbesondere durch die Schattenwirkung der angrenzenden höheren Gebäude und die geringe Dachfläche eines Carports zunichte gemacht. Es ist ja nicht damit getan, Gerätschaften zu installieren, sondern es muss ja die Möglichkeit bestehen, eine entsprechende Energieausbeute zu gewährleisten, um so einen Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels leisten zu können.

Zusammenfassend handelt es sich, wie zuvor erläutert, bei der

Die Festsetzung greift auch bei größeren Änderungen an der bestehenden Bebauung und bei Baulücken, so dass im Laufe der Zeit von einer größeren Anzahl von Gründächern auszugehen ist.

Laut Internet-Angabe variieren die Preise für günstige Komplettsätze für extensive Dachbegrünung von 40€ bis 69€ pro qm. Bei einem 10qm großen Carportdach ist also mit Gesamtkosten von 400 bis 690€ zu rechnen. Sollte ein Fachunternehmen die Begrünung ausführen, zählt das individuelle Angebot des Landschaftsgärtners oder Dachdeckers.

Es handelt sich bei Carports um eine offene Konstruktion, so dass auch bei einem stärkeren Tragwerk nicht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

Selbst wenn ein Carport sich teilweise im Schatten eines höheren Wohnhauses befindet, kann eine Solaranlage darauf wirtschaftlich betrieben werden, weil die Leistungsfähigkeit der Anlagen in der Vergangenheit immer weiter zugenommen haben.

Im Hinblick auf die gravierenden Folgen des Klimawandels für alle Bürgerinnen und Bürger werden

	<p>Forderung bezüglich einer Dachbegrünung auf einem Carport im seitlichen Grenzabstand eines bereits bebauten Grundstücks in dem seit über 10 Jahren bestehenden Baugebiet "Seegärten" um eine Festsetzung, die, wie zuvor erläutert</p> <ul style="list-style-type: none">- bisher in keinem Rechtskraft erlangten Baugebiet erfasst ist- eine Ungleichbehandlung der Bürger hervorruft- für einen ökologischen Ausgleich nicht erforderlich ist- für den Klimaschutz, wenn überhaupt, nur minimal effizient ist- die Baukosten wesentlich erhöht <p>und daher nicht dazu geeignet ist, die Bürgerinteressen ausreichend zu berücksichtigen.</p> <p>In der Erwartung, dass der Rat, wie es im Planlexikon der Stadtplanung der Stadt Zülpich unter Pkt.2 " die öffentliche Auslegung" formuliert wird, " die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägt" und eine ausgewogene Entscheidung fällt, verbleibe ich</p>	<p>die getroffenen klimawandelangepassten Festsetzungen für zumutbar und ausgewogen gehalten.</p>	
--	---	---	--