

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 11.05.2016

Drucksache Nr.: **16/0162**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	31.05.2016	öffentlich / Vorberatung
Rat	29.06.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplanes Nr. 229 'Alte Heerstraße' an der Alten Heerstraße in Hangelar östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Illmenaustraße Straße, in der Gemarkung Hangelar, Flur 3 und 5;

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden;**
- 2. Auslegungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ für den Bereich südlich der Alten Heerstraße, östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Illmenaustraße, in der Gemarkung Hangelar, Flur 3 und 5, gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 10.05.2016 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat am 01.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229 „Alte Heerstraße“ für den Bereich südlich der Alten Heerstraße, östlich der Bebauung am Weilbergweg und westlich der Bebauung an der Ilmenaustraße in Hangelar beschlossen. Auf Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 24.02.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 16.03. bzw. 17.03.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 22.04.2016 gebeten.

Folgende Stellungnahmen sind zur Planung eingegangen:

Öffentlichkeit

- Einwender 1 vom 26.10.2015 (gemeinsame Stellungnahme von 8 Unterzeichnern)
- Einwender 2 vom 07.09.2015
- Einwender 3 vom 10.10.2015
- Einwender 4 vom 28.02.2016 und Ergänzung vom 30.03.2016

1. Stellungnahme des Einwenders 1 vom 26.10.2015

(Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurfsstand vom Juli 2015, der nicht identisch ist mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB war.)

- a) Die Einwender sind Eigentümer/Bewohner im angrenzenden Baugebiet am Weilbergweg. Sie sprechen sich nicht prinzipiell gegen eine Bebauung des Plangebiets aus, sondern gegen eine Bebauung in der im Entwurf vorgesehenen Form. Sie fordern eine Bebauung, die der vorhandenen Bebauung am Weilbergweg entspricht: Erdgeschoss + Dachgeschoss (Satteldach), Anordnung nur von Dachflächenfenstern nach Westen in Richtung Weilbergweg.
- b) Die Einwender bemängeln die geplante Höhe (Firsthöhe von ca. 10 m) und die Ausrichtung der Bebauung, da auch durch das Pultdachgeschoss die Hauptorientierung der Neubebauung in Richtung ihrer Wohnbereiche und Gärten liegen werde. Damit seien eine zu starke Einsehbarkeit ihrer eigenen Grundstücke und privaten Bereiche sowie ein Verlust ihrer Privatsphäre verbunden. Die Bebauung wird als „riesen Wand mit vielen Augen / Fenstern“ empfunden. Sichtschutz sei nur durch Verbarrikadieren herstellbar. Als vergleichbares Beispiel wird die Situation an der Waldstraße 11 genannt, wo die Wohnqualität stark gesunken sei. Die Einwender fordern eine Festsetzung, dass die Balkone auf der von ihnen abgewandten Seite anzuordnen sind. Weiterhin wird die Festsetzung der Ausrichtung der Pultdächer verlangt. Diese sollen einen möglichen Balkon ('zurückgesetztes Staffelgeschoss') auf der von der Bebauung am Weilbergweg abgewandten Seite vorsehen.
- c) Die Einwender kritisieren die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet, da das Gelände dort in Teilbereichen um bis zu 1 m angehoben werden muss und sehen darin einen Freibrief, die „schon sehr hohe Neubebauung“ weiter anzuheben. Sie befürchten, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser vom dann höher gelegenen Plangebiet auf ihre Grundstücke und in ihre Keller fließt. Sie verweisen darauf, dass die

Grundstücke am Weilbergweg auch nicht angehoben werden mussten und dort die Entwässerung funktioniere.

- d) Die Einwender kritisieren, dass die Neubebauung östlich ihrer eigenen Grundstücke zu einer Verschattung ihrer Grundstücke und zu einem Tageslichtverlust, insbesondere in den Wintermonaten, führt. Zusammen mit den anderen angesprochenen Punkten fürchten sie einen Wertverlust ihrer Immobilien.
- e) Die Einwender kritisieren die Verkehrsanbindung des Plangebiets an die Alte Heerstraße, da es bereits an den Einmündungen der Lindenstraße und der Großenbuschstraße zu gefährlichen Situationen für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer kommt. Sie fordern eine Anbindung „von oberhalb“ (Süden), auch wenn dies aufgrund des nötigen Flächenzukaufs größere Kosten für den Investor bedeute.
- f) Es werden die Angaben zur künftigen Verkehrsbelastung, die in der Begründung mit ca. 100 Fahrten pro Tag prognostiziert wird, als zu niedrig angesetzt kritisiert. Die Einwender gehen von 2 Pkw pro Wohneinheit und 3 Fahrten pro Pkw pro Tag aus, so dass sie ohne Besucherverkehr, Post etc. mit über 100 Fahrten pro Tag rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die vorgesehene Bebauung vermittelt durch die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zwischen der Bebauung am Weilbergweg (Erdgeschoss und ein Vollgeschoss im Satteldach) und der an der Ilmenaustraße (3 Vollgeschosse mit Flachdach). Bei einer Fortführung der exakten Bauform wie am Weilbergweg würden zwischen der Neubebauung und den Bestandsgebäuden an der Ilmenaustraße ein Bruch und ein städtebaulich unbefriedigendes Nebeneinander der Bauformen entstehen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist zudem eine stärkere Ausnutzung der noch vorhandenen Grundstücke im Innenbereich geboten und städtebaulich gewünscht. Unter dem Aspekt hoher Wohnqualität ist die Belichtung des Dachgeschosses ausschließlich durch liegende Dachflächenfenster nicht ausreichend und entspricht auch nicht heutigen Wohnvorstellungen. Die Möglichkeit der Anordnung senkrechter Fenster im Dachgeschoss ist daher notwendig und zumindest architektonisch auch erwünscht.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 225 'Weilbergweg' ebenfalls 2 Vollgeschosse ermöglicht und keine Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe enthält. Es ist dort planungsrechtlich eine vergleichbare Ausnutzung wie im Plangebiet des Bebauungsplanes 229 'Alte Heerstraße' möglich. Durch die bestehende Bebauung am Weilbergweg wurde der rechtliche Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans bisher nicht ausgeschöpft. Die vorliegende Planung muss aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass im Falle von Veräußerungen, Modernisierungen etc. dieser Rahmen langfristig ausgeschöpft werden könnte.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225 setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 bis 40° festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung ist nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (als Doppel- oder Reihenhäuser) fest. Für die Dachgestaltung werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38° festgesetzt. Des Weiteren wird

eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung über NHN festgesetzt, um die absolute Höhe der Gebäude zu begrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225 vergleichbar bzw. in Bezug auf die Höhenfestsetzung der Bebauung noch einschränkender.

- b) Die festgesetzten Gebäudehöhen übersteigen die Firsthöhen der Bestandsbebauung am Weilbergweg lediglich um max. 0,5 m. Aufgrund der dort vorhandenen steilen Satteldächer weisen die Gebäude eine Gesamthöhe von ca. 9 m über Erdgeschossfußbodenhöhe auf. Das Baugebiet 'Weilbergweg' weist zudem überwiegend eine höhere Geländeoberfläche auf, so dass sich derzeit ein Geländehöhenunterschied vom Weilbergweg zum Plangebiet von maximal 0,5 m ergibt.

Planungsrechtlich wären aufgrund der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung auch höhere Firsthöhen sowie 2 Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) im Weilbergweg zulässig. Bei Ausschöpfung des planungsrechtlichen Rahmens entspricht die Bebauung am Weilbergweg derjenigen im Plangebiet.

Zudem wurde der städtebauliche Entwurf zwischenzeitlich geändert. Die Neubebauung im Plangebiet weist im Vergleich zu dem kritisierten Entwurf einen deutlich größeren Abstand zur Bestandsbebauung am Weilbergweg auf. Zwar sind die neu geplanten Reihen- und Doppelhäuser parallel zur Erschließungsstraße weiterhin vorwiegend nach Westen zur straßenabgewandten Seite und somit in Richtung der Gebäude am Weilbergweg orientiert, durch den größeren Abstand ist allerdings die Problematik einer möglichen Einsehbarkeit der Grundstücke der Einwender deutlich abgeschwächt.

Eine Festsetzung zur Ausrichtung der Balkone auf die den Grundstücken der Einwender abgewandten Seite würde für die neuen Bewohner die Ausrichtung der Balkone nach Osten und zur Straßenseite hin bedeuten. Dies ist im Sinne der Wohnqualität der künftigen Bewohner nicht akzeptabel. Eine Festsetzung zur Ausrichtung des Firstes des Dachgeschosses soll daher nicht getroffen werden.

- c) Die in der Begründung erwähnte notwendige Anhebung des Geländes um bis zu 1 m betrifft nicht das gesamte Plangebiet, in Teilbereichen ist eine deutlich geringere Anhebung erforderlich. Es ist üblich, das Gelände von Neubaugebieten zu modellieren, um eine fachgerechte Entwässerung (insbesondere in Bezug auf das Kanalfälle, Anschluss an den vorhandenen Leistungsbestand und die Herstellung von Versickerungsanlagen) zu gewährleisten. Eine teure Geländemodellierung mit dem Ziel, die Bebauung einfach nur anzuheben, hätte keinerlei immobilienwirtschaftlichen Sinn. Diese Geländemodellierungen werden daher nur vorgenommen, wenn sie fachlich geboten sind. In der derzeitigen Situation liegen die Grundstücke am Weilbergweg zwischen 30 cm und 50 cm höher als die Flächen des Plangebiets. Selbst bei einer Anhebung des Geländes direkt an der Plangebietsgrenze um 1 m betrüge die Höhendifferenz daher nur 50 bis 70 cm. Da die Anhebung direkt an der Plangebietsgrenze nicht zwingend 1 m betragen muss – dies wird im Rahmen der detaillierten Entwässerungsplanung ermittelt – ist die tatsächliche Höhendifferenz ggf. geringer.

Bei der Planung und Herstellung der Geländemodellierungen wird selbstverständlich berücksichtigt, dass keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke entstehen darf. Dies ist Aufgabe der Fachingenieure, die die Entwässerungsplanung verantworten.

- d) Aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung des städtebaulichen Entwurfs hat sich der Abstand zwischen der geplanten Neubebauung und der Bestandsbebauung am Weil-

bergweg deutlich vergrößert, so dass nicht mit einer starken Verschattung des Bestandsgebäude zu rechnen ist. Daher ist auch nicht von einem darin begründeten Wertverlust der Immobilien auszugehen. Darüber hinaus kann dies nicht als abwägungsrelevant in den Vordergrund treten, sondern nur die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sind hier gegeben.

- e) Die städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und eine Erschließung des Plangebiets von Süden her vorgesehen. Die Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer sind daher inzwischen gegenstandslos.
- f) Die im Verkehrsgutachten prognostizierten zu erwartenden Verkehrsmengen wurden von Fachgutachtern auf der Grundlage anerkannter Verfahren (u.a. „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbauwesen und andere Fachliteratur) ermittelt. Gründe, diese von Fachingenieuren erstellten Prognosen in Zweifel zu ziehen, sind nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

Der Anregung d) wird nicht gefolgt.

Die Anregung e) wurde durch den neuen Entwurf bereits berücksichtigt.

Der Anregung f) wird nicht gefolgt.

2. Stellungnahme des Einwenders 2 vom 07.09.2015

(Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurfsstand vom Juli 2015, der nicht identisch ist mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB war.)

- a) Der Einwender verweist auf die Belange der Anwohner und die Erschließung des Plangebiets von Norden über die stark befahrene Alte Heerstraße, die im Kurvenbereich ein Unfallschwerpunkt darstellt, und die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch die zusätzliche Einfahrt in das Plangebiet.
- b) Der Einwender befürchtet aufgrund der zur Entwässerung des Plangebiets notwendigen Anhebung des Geländes im Falle von Starkregenereignissen einen Rückstau und einen Wassereinbruch in die Keller der Bebauung am Weilbergweg. Er verweist zudem auf die Wasserundurchlässigkeit der unteren Bodenschichten (Tonabbaugebiet).
- c) Durch die geplante Firsthöhe in Verbindung mit der Anhebung des Geländes und durch den Abstand und die Anordnung der Neubebauung befürchtet der Einwender eine deutliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der Bewohner des Weilbergwegs. (Verlust der Privatsphäre durch Einsehbarkeit, Verschattung, Wertminderung der Immobilie).
- d) Der Einwender fordert eine Anpassung der Neubebauung an die Bautypologie am Weilbergweg (1,5 Geschosse mit Satteldach).

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und eine Erschließung des Plangebiets von Süden her vorgesehen. Die Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer sind daher inzwischen gegenstandslos.
- b) Die in der Begründung erwähnte notwendige Anhebung des Geländes um bis zu 1 m betrifft nicht das gesamte Plangebiet, in Teilbereichen ist eine geringere Anhebung erforderlich. Es ist üblich, das Gelände von Neubaugebieten zu modellieren, um eine fachgerechte Entwässerung (insbesondere in Bezug auf das Kanalfälle, Anschluss an den vorhandenen Leistungsbestand und die Herstellung von Versickerungsanlagen) zu gewährleisten. In der derzeitigen Situation liegen die Grundstücke am Weilbergweg zwischen 30 cm und 50 cm höher als die Flächen des Plangebiets. Selbst bei einer Anhebung des Geländes direkt an der Plangebietsgrenze um 1 m betrüge die Höhendifferenz daher nur 50 bis 70 cm. Da die Anhebung direkt an der Plangebietsgrenze nicht zwingend 1 m betragen muss – dies wird im Rahmen der detaillierten Entwässerungsplanung ermittelt – ist die tatsächliche Höhendifferenz ggf. geringer. Bei der Planung und Herstellung der Geländemodellierungen wird selbstverständlich berücksichtigt, dass keine Gefährdung für angrenzende Grundstücke entstehen darf. Dies ist Aufgabe der Fachingenieure, die die Entwässerungsplanung verantworten. Die Bodenverhältnisse sind den Plangebern bekannt. Sie werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt.
- g) Die festgesetzten Gebäudehöhen übersteigen die Firsthöhen der Bestandsbebauung am Weilbergweg lediglich um max. 0,5 m. Aufgrund der dort vorhandenen steilen Satteldächer weisen die Gebäude eine Gesamthöhe von ca. 9 m über Erdgeschossfußbodenhöhe auf. Das Baugebiet 'Weilbergweg' weist zudem überwiegend eine höhere Geländeoberfläche auf, so dass sich derzeit ein Geländehöhenunterschied vom Weilbergweg zum Plangebiet von maximal 0,5 m ergibt.

Planungsrechtlich wären aufgrund der Festsetzung von 2 Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung auch höhere Firsthöhen sowie 2 Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses (kein Vollgeschoss) im Weilbergweg zulässig. Bei Ausschöpfung des planungsrechtlichen Rahmens entspricht die Bebauung am Weilbergweg derjenigen im Plangebiet.

- h) Zudem wurde der städtebauliche Entwurf zwischenzeitlich geändert. Die Neubebauung im Plangebiet weist im Vergleich zu dem kritisierten Entwurf einen deutlich größeren Abstand zur Bestandsbebauung am Weilbergweg auf. Zwar sind die neu geplanten Reihen- und Doppelhäuser parallel zur Erschließungsstraße weiterhin vorwiegend nach Westen zur straßenabgewandten Seite und somit in Richtung der Gebäude am Weilbergweg orientiert, durch den größeren Abstand ist allerdings die Problematik einer möglichen Einsehbarkeit der Grundstücke der Einwander deutlich abgeschwächt, eine maßgebliche Verschattung ist nicht zu befürchten. Daher ist auch nicht von einem darin begründeten Wertverlust der Immobilien auszugehen. Darüber hinaus kann dies nicht als abwägungsrelevant in den Vordergrund treten, sondern nur die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sind hier gegeben.
- i) Die vorgesehene Bebauung vermittelt durch die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zwischen der Bebauung an der Ilmenaustraße (3 Vollgeschosse mit Flachdach) und jener am Weilbergweg, die derzeit aus Gebäuden

mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (planungsrechtliches Vollgeschoss) mit steilem Satteldach besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225 ebenfalls 2 Vollgeschosse ermöglicht und keine Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe enthält. Es ist dort daher planungsrechtlich eine vergleichbare Ausnutzung wie im Plangebiet möglich. Durch die bestehende Bebauung am Weilbergweg wurde der rechtliche Rahmen des zugrundeliegenden Bebauungsplans bisher nicht ausgeschöpft. Die vorliegende Planung muss aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen berücksichtigen, da davon auszugehen ist, dass im Falle von Veräußerungen, Modernisierungen etc. dieser Rahmen langfristig ausgeschöpft werden könnte.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225 setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 bis 40° festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung ist nicht gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (als Doppel- oder Reihenhäuser) fest. Für die Dachgestaltung werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38° festgesetzt. Des Weiteren wird eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung über NHN festgesetzt, um die absolute Höhe der Gebäude zu begrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225 vergleichbar bzw. in Bezug auf die Höhenfestsetzung der Bebauung noch einschränkender.

Bei einer Fortführung der exakten Bauform wie am Weilbergweg derzeit vorhanden würden zwischen der Neubebauung und den Bestandsgebäuden an der Ilmenaustraße ein Bruch und ein städtebaulich unbefriedigendes Nebeneinander der Bauformen entstehen. Darüber hinaus wäre es langfristig denkbar, dass die Bebauung am Weilbergweg den durch den Bebauungsplan gegebenen rechtlichen Rahmen ausschöpft und dann die Neubebauung im Plangebiet sogar niedriger wäre als die Bebauung am Weilbergweg. Dies würde erst recht einen problematischen städtebaulichen Übergang zur Ilmenaustraße bedeuten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung a) wurde durch den neuen Entwurf bereits berücksichtigt.

Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

Der Anregung d) wird nicht gefolgt.

3. Stellungnahme des Einwenders 3 vom 10.10.2015

(Diese Stellungnahme bezieht sich auf den Entwurfsstand vom Juli 2015, der nicht identisch ist mit dem städtebaulichen Entwurf, welcher in der Zeit vom 29.03. bis zum 08.04.2016 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB war.)

- a) Der Einwender geht während der Bauphase von einer starken Verkehrsbelastung des Hirschbergwegs und der Großenbuschstraße aus. Da die betroffenen Straßen bereits durch den Busverkehr und die gestiegene Belastung in den vergangenen Jahren in Mitleidenschaft gezogen wurden, regt er an, seitens der Stadt den Investor an den Kosten zur Beseitigung eventueller Straßenschäden zu beteiligen.

- b) Zur Entlastung des Hirschbergwegs schlägt der Einwender einen Durchstich zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil des Hirschbergwegs vor. Dadurch könnten nach Einschätzung des Einwenders sowohl die Baustellenverkehre als auch später die Verkehre der Bewohner und Besucher besser abgewickelt und auf das Straßennetz verteilt werden. Zudem wäre im Notfall eine zweite Zufahrt für Polizei- und Rettungsfahrzeuge vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die Kostenbeteiligung des Investors an eventuellen Straßenschäden ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ggf. werden hierzu Regelungen in den Erschließungsvertrag aufgenommen.
- b) Die Möglichkeit einer durchgängigen Befahrbarkeit des Hirschbergwegs wurde bereits im Vorfeld geprüft. Diese wird nicht befürwortet, da sich neue Durchgangs- und Schleichverkehre einstellen könnten.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird nicht gefolgt.
Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

4. Stellungnahme des Einwenders 4 vom 28.02.2016 und Ergänzung vom 30.03.2016

- a) Die Einwender kritisieren, dass in einem Abstand von 3 m zu ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss errichtet werden soll. Der Abstand zu ihrer Terrasse beträgt dadurch nur 6 m. Sie kritisieren einerseits die Einsehbarkeit ihres eigenen Grundstückes, andererseits den für sie entstehenden Ausblick gegen eine hohe Giebelwand. Die Einwender halten den Abstand für zu gering, um eine ausreichende Privatsphäre und Sozialdistanz zu gewährleisten.

Die Einwender befürchten zudem durch die Nähe der Neubebauung eine mangelnde Belüftung und Belichtung ihres Grundstückes.

Sie sehen eine deutliche Beeinträchtigung der Wohnqualität und bitten um Änderung der Planung dergestalt, dass keine so große Beeinträchtigung der Bestandsanlieger entsteht.

- b) In dem ergänzenden Schreiben verweisen die Einwender auf ein Gespräch mit dem Investor des Baugebiets, der ihnen eine Verschiebung der Bebauung vorschlug, so dass das nächstgelegene Haus einen Abstand von 5 m zu ihrer Grundstücksgrenze hätte.

Die Einwender sehen darin keine deutliche Verbesserung der Situation und schlagen vor, die Neubebauung komplett entlang der neuen Erschließungsstraße anzuordnen, also auf die entlang der nach Westen abzweigenden Stichstraße geplanten Doppelhäuser mit Südgarten zu verzichten.

- c) Die Einwender weisen darauf hin, dass sie beim Kauf ihres Hauses davon ausgegangen waren, dass bei einer Neubebauung auf den angrenzenden Flächen auf die geringen Grundstücksgrößen der Bebauung am Weilbergweg Rücksicht genommen werde, um ein sozialverträgliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten. Sie be-

mängeln, dass der Bebauungsentwurf das Nachbarrecht NRW nicht berücksichtigt, das bei einer Giebelwand mit 2,5 Geschossen einen größeren Abstand als 3 m vorschreibe.

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die neuen Doppelhäuser orientieren sich vorrangig nach Süden in Richtung Garten. Fenster in Richtung Osten, zum Grundstück der Einwender hin, werden nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Daher ist die Beeinträchtigung der Privatsphäre nicht als erheblich zu werten.
Eine mangelnde Belüftung ist durch die Neubebauung keinesfalls zu befürchten, da die Luft zwischen den Gebäuden weiterhin zirkulieren kann. Auch eine ausreichende Belichtung ist weiterhin gewährleistet. Dies wird durch die Einhaltung der Regelungen zu den Abstandsflächen der BauO NRW sichergestellt (siehe auch Stellungnahme unter c)). Abwehrrechte eines Nachbarn können sich nicht auf die Verhinderung einer Bebauung, die der Bestandsbebauung vergleichbar ist, erstrecken, da kein Anrecht bspw. auf das Freihalten eines bisher mehr oder weniger unverbauten Blicks besteht.
- b) Ein Drehen der Baukörper und eine Anordnung als lange Gebäudereihe entlang der neuen Erschließungsstraße entsprechen nicht dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets. Dadurch würde auch aus Richtung der Grundstücke der Einwender der Ausblick auf eine geschlossene Häuserwand ohne Durchblicke entstehen. Darüber hinaus würde es die Mischung der Bautypologien (Reihenhäuser und Doppelhäuser) sowie das Angebot von Häusern mit nach Süden gerichteten Gärten verhindern. Darüber hinaus ist der seitliche Abstand der Gebäude zur Grenze von 3 m auf 5 m vergrößert worden.
- c) Die Neubebauung orientiert sich an der Bebauung am Weilbergweg und setzt die dort vorhandene Struktur nach Osten fort, wobei die Gebäudehöhe im Vergleich zum Weilbergweg geringfügig erhöht wird, um zwischen der Bebauung am Weilbergweg und der Bebauung an der Ilmenaustraße zu vermitteln und einen städtebaulichen Übergang zu schaffen. Die Grundstückszuschnitte und die Bautypologie sind bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt worden.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 225, in dem das Gebäude der Einwender liegt, setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Einzel- und Doppelhäuser fest. Für die Dachgestaltung werden Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 10 bis 40° festgesetzt. Eine Höhenfestsetzung ist nicht gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt Gebäude mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise (als Doppel- oder Reihenhäuser) fest. Für die Dachgestaltung werden geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 18 und 38° festgesetzt. Des Weiteren wird eine maximale Höhe der Gebäude entsprechend der benachbarten Bebauung über NHN festgesetzt, um die absolute Höhe der Gebäude zu begrenzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 225 vergleichbar bzw. in Bezug auf die Höhenfestsetzung der Bebauung noch einschränkender. Der rechtliche Rahmen des Bebauungsplans Nr. 225 ist nur durch die Bebauung am Weilbergweg nicht ausgeschöpft worden.

Für die Festlegung der Grenzabstände ist der § 6 der Landesbauordnung (BauO NRW) anzuwenden. Dieser sieht für eine Gebäudelänge von maximal 16 m eine Abstandsfläche von 0,4 x der Gebäudehöhe vor, mindestens jedoch 3 m (sog. Schmalseitenprivileg). Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe werden Giebelflächen bei geneigten Dachflächen nur zum Teil angerechnet.

Der Bebauungsentwurf hält diese Vorgaben der BauO NRW ein. Abhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung der Baukörper (mit geneigtem Dach oder Staffelgeschoss mit flach geneigtem Dach) sind die einzuhaltenden Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen. Ggf. können sich hier größere Abstandsflächen ergeben. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Anordnung der Baufenster, die die äußerste Grenze der Bebaubarkeit darstellen. Die tatsächlich errichteten Gebäude können von dieser Grenze zurückspringen.

Es wird darüber hinaus darauf verwiesen, dass auch die Bebauung am Weilbergweg aufgrund des Schmalseitenprivilegs seitliche Abstände von 3 m aufweist. Hier sind dieselben Regeln der BauO NRW angewendet worden. Auch im Baugebiet am Weilbergweg finden sich vergleichbare Situationen und Abstände, bspw. zwischen den Gebäuden Nr. 9, 11 und 13.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird nicht gefolgt.

Der Anregung b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Folgende Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

- Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH vom 18.03.2016
- Westnetz GmbH, Spezialservice Strom, Dortmund vom 22.03.2016
- Landschaftsverband Rheinland LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn vom 01.04.2016
- Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.03.2016
- RSAG AöR, Siegburg vom 11.04.2016
- Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 14.04.2016
- Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vom 12.04.2016
- Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Gewässerschutz vom 19.04.2016
- Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung vom 21.04.2016

1. Stellungnahme der Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH vom 18.03.2016

„Im Bebauungsplan bitten wir durch Einfügen eines Hinweises auf den Verkehrslandeplatz Bonn-Hangelar sicherzustellen, dass dessen Existenz und möglicherweise störende Auswirkung auch den späteren Nutzern der Wohnungen rechtzeitig zur Kenntnis kommt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Im Schallgutachten werden die potenziellen Lärmbelastungen durch den Flugplatz berücksichtigt und entsprechend die erforderlichen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

2. Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 22.03.2016

Der Planbereich liegt außerhalb des 2 x 19m = 38m breiten Schutzstreifens der 110kV-Hochspannungsfreileitung Siegburg – Beuel (Maste 22 bis 23).

„Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet selbst ist von der Hochspannungsfreileitung nicht berührt. Diese wird lediglich während der Bauphase durch Baustellenfahrzeuge und später durch Quell- und Zielverkehr des Wohngebiets unterquert. Im Bereich der Hochspannungsfreileitung befindet sich u.a. der öffentliche Parkplatz neben dem Bolzplatz.

Sofern in der Bauphase in diesem Bereich Baumaterialien o.ä. gelagert werden oder sonstige Maßnahmen unternommen werden sollten, werden die angesprochenen Schutzanweisungen eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 01.04.2016

„Westlich des Plangebietes wurde in den 1930er Jahren Hinweise auf frühmittelalterliche Gräber entdeckt, eine Sondage in Höhe der Funde erbrachte aber keine Gräber. Es wurde nur beschrieben, dass östlich der Fundstelle, also innerhalb des Plangebietes, sich das frühmittelalterliche Gräberfeld fortsetzen könnte.“

Da das Aufdecken weiterer Gräber bei Erdarbeiten nicht auszuschließen ist, wird um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren und um Aufnahme von die Bodendenkmalpflege betreffenden Hinweisen in die Baugenehmigungen gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren wird eine Beteiligung des Amtes für Bodendenkmalpflege erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

4. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.03.2016

Es liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Kampfmitteln im betroffenen Bereich vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht nicht.

„Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Hinweis bezüglich der Empfehlungen beim Auffinden von Kampfmitteln sowie bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

5. Stellungnahme der RSAG vom 11.04.2016

Von Seiten der RSAG ist zum Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine detaillierte Stellungnahme möglich, weil keine Bemaßung der Straßen und Wendeanlage vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit einer Mindestbreite der Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) von 5,50 m sind eine Begegnung von zwei Pkw sowie die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet. Die Erschließungsstraße endet im nördlichen Teil mit einer Wendeanlage, die entsprechend der Empfehlung der Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft (RSAG) zur Herstellung von Wendeanlagen konzipiert wurde. Die nach Westen führende Stichstraße (Privatstraße) muss von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Für die Müllbehälter der dort sowie nördlich davon geplanten Wohneinheiten wird ein Sammelplatz für Müllbehälter im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

Zur öffentlichen Auslegung wird eine Planzeichnung mit Vermaßung der Verkehrsflächen erstellt, die den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zugesendet wird.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt

6. Stellungnahme des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis vom 14.04.2016

„Auf dem städtebaulichen Entwurf kreuzt die Erschließungsstraße im Süden den Petzbach, ein oberirdisches Gewässer im Sinne § 3 WHG.

Der Petzbach ist ein sandgeprägtes Gewässer, eine eventuelle Verrohrung würde zu starken Anlandungen im Rohr führen. Zudem ist ein Durchlass unmittelbar angrenzend an einen 90 Grad Bogen des Gewässers hydraulisch sehr ungünstig.

Aus Verbandssicht sehen wir hier erhebliche Bedenken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass zur Querung des Petzbaches eine Brücke vorgesehen wird. Eine Verrohrung des Baches wird somit nicht vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

7. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vom 12.04.2016

Das Plangebiet befindet sich über dem für Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Schröder“. Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes sollte im Verfahren beteiligt werden.

Einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme ist nicht dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Eigentümerin des Bergwerksfeldes beteiligt.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum vorhandenen Bergwerksfeld aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

10. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Gewässerschutz vom 19.04.2016

Es wird auf ungünstige hydraulische Auswirkungen einer Verrohrung des Petzbaches hingewiesen und darüber hinaus eine Verschlechterung der Gewässerökologie erwartet. Eine Verrohrung widerspricht daher den Bewirtschaftungszielen des Wasserhaushaltsgesetzes, von denen nur aufgrund eines übergeordneten öffentlichen Interesses abgewichen werden kann.

Da darüber hinaus durch eine Verrohrung die Unterhaltung erschwert würde, wird dieser voraussichtlich nicht zugestimmt werden. Es wird angeregt, die Möglichkeit eines Brücken-

baus zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass zur Querung des Petzbaches eine Brücke vorgesehen wird. Eine Verrohrung des Baches wird somit nicht vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

9. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung vom 21.04.2016

- a) Natur und Landschaftsschutz
Keine grundsätzlichen Bedenken; eine abschließenden Prüfung ist erst nach Vorlage der entsprechenden Fachgutachten (Betrachtung der Umweltbelange, Artenschutz) möglich.
- b) Abfallwirtschaft
„Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbausteile vorzulegen.“
- c) Immissionsschutz
Mögliche Lärmkonflikte zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und dem Bolzplatz sollten gutachterlich geprüft werden.
Zur Beurteilung sonstiger möglicher Lärmkonflikte wird um genauere Angaben zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen und zu Nutzung und Widmung der südlich angrenzenden Wald-/Parkfläche gebeten.
- d) Gewässerschutz
„Die angedachte Erschließungsstraße kreuzt im südlichen Teil des Plangebietes den Petzbach. Hierbei handelt es sich um eine Anlage in und an Gewässern gemäß § 36 WHG i. V. m. § 99 LWG. Die hierfür erforderliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.“
- e) Altlasten
Im Planbereich ist bisher keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst.
„Im Rahmen systematischer Auswertungen von Branchenbüchern haben sich Hinweise ergeben, dass in der Vergangenheit im überplanten Bereich unter der Adresse Lindenstr. 73 eine Chemische Fabrik angesiedelt war. Später wurde hier eine Druckerei betrieben.“
Da bisher keine genaue Standortrecherche durchgeführt wurde und keine Gutachten vorliegen, wird empfohlen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine orientierende

Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durchzuführen, um den Bodenbelastungsverdacht zu überprüfen. Diese ist mit dem Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- u. Bodenschutz abzustimmen.

- f) Einsatz erneuerbarer Energien
„Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Natur und Landschaftsschutz
Die angesprochenen Gutachten werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- b) Abfallwirtschaft
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.
- c) Immissionsschutz
Es wird ein Gutachten erstellt, um die (möglichen) Immissionskonflikte zu überprüfen. Darin werden der Verkehrslärm und der Freizeitlärm des Bolzplatzes betrachtet. Im Umfeld sind keine gewerblichen Nutzungen mit relevanten Lärmemissionen vorhanden.
- d) Gewässerschutz
Die Straße soll gemäß der überarbeiteten Planung mittels eines Brückenbauwerks den Petzbaches queren. Die entsprechenden Genehmigungen werden bei den zuständigen Stellen beantragt.
- e) Altlasten
Es wurde eine Untersuchung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Dazu wurden mehrere Rammkernbohrungen abgeteuft. Die labortechnische Analyse der Bodenproben steht noch aus. Es waren allerdings keine organoleptischen Auffälligkeiten festzustellen, so dass derzeit nicht von einer Belastung des Bodens ausgegangen wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse voraussichtlich erfüllt sind. Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen werden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Begründung ergänzt.
In Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis werden die folgenden zwei Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs aufgenommen:
- Werden bei den Erdarbeiten organoleptisch auffällige Bodenhorizonte oder Auffüllungsmaterialien angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz (Herr Mitschele, Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) unverzüglich zu informieren (Anzeigepflicht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).
 - Werden zur Herstellung der Wohngärten externe Bodenmaterialien verwendet, sind für den Unterboden die Vorgaben des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materia-

lien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 und für den Oberboden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Nr. 4 einzuhalten.

f) Einsatz erneuerbarer Energien

Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt. Die Anordnung der Baukörper bietet sich bspw. größtenteils für die Nutzung von Photovoltaik an. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Gebäudeheizung (Holhackschnitzelheizung, Wärmepumpe o.ä.) ist unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sollen Regelungen zur CO₂-Minimierung für Wohngebäude mit Wärmepumpen / Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vereinbart werden. Ein Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) – f) wird gefolgt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.