

Stadt Meckenheim, BP Nr. 109 „Gartenstraße“, 1. Änderung

Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
im Verfahren nach § 3 (2) BauGB
im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

1. Stellungnahme der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mit Schreiben vom 20.11.2017

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur Freiheit von Transportleitungen und Beschränkung von Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ausgleichsmaßnahmen sind keine geplant.

2. Stellungnahme der Tele Columbus Betriebs GmbH mit Schreiben vom 17.10.2017

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur Freiheit von Kabelnetzleitungen und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Für die zeitnahe Bearbeitung Ihre Leitungsanfrage ist die Angabe von Ort und PLZ im "Betreff:" unbedingt notwendig.
Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 11.10.2017.
In dem betroffenen Bereich befinden sich keine Erdkabelanlagen unserer Kabelnetzbetreiber. Sofern zwischen der Einreichung der Planungsunterlagen und Baubeginn ein längerer Zeitraum liegt, wird empfohlen, vor Baubeginn erneut einen Lageplan bei der Tele Columbus AG anzufordern.
Diese Leitungsauskunft beinhaltet nur den Bestand von Tele Columbus Betriebs GmbH.
Gültigkeit des Schachtscheins: 6 Monate nach Ausstellungsdatum

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme der RSAG, mit Schreiben vom 23.10.2017

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist gesichert. Die Abfallbehälter können an der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Feldrain" bereitgestellt werden. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RAST 06.

Abwägung und Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD)/Luftbildauswertung, mit Schreiben vom 24.10.2017

Beschlussvorschlag: Der generelle Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln auf der Planurkunde wird um den Hinweis auf einen konkreten Kampfmittelverdacht ergänzt.

Stellungnahme

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite

Die zu prüfende Fläche beschränkt sich, im Gegensatz zur Darstellung der der Stellungnahme beigefügten Karte, auf das Flurstück 789. Die öffentliche Verkehrsfläche „Am Feldrain“ ist bereits ausgebaut und wird lediglich in ihrer Funktion neu geordnet.

Der generelle Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln auf der Planurkunde wird um den Hinweis auf einen konkreten Kampfmittelverdacht ergänzt.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleiben. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite

5. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bonn- Kriminalkommissariat Städtebauliche Kriminalprävention/Opferschutz mit Schreiben vom 24.10.2017/06.11.2017

Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur Kriminalprävention werden zur Kenntnis genommen und sind an die Bauherrschaft weiterzugeben.

Stellungnahme

im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde die Polizei um Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht gebeten. Die Empfehlungen wurden auf Grund der von der Stadt Meckenheim zur Verfügung gestellten Unterlagen, hier: Begründung, Übersicht des Geltungsbereichs, Bekanntmachung und Plan, erstellt. Demnach soll ein Neubau eines Einzelhauses, eingeschossig mit Garage I Carport I Stellplatz realisiert werden. Durch die Teilung des vormaligen Flurstücks mit dem bereits bebauten westlichen Teil, rückt der geplante Neubau in die "zweite Baureihe" und liegt nicht mehr unmittelbar an der Straße Am Feldrain. Die fußläufige und verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt von der Gartenstr. aus über die bereits vorhandene Straße Am Feldrain. Der im Zufahrtsbereich befindliche Parkstreifen wird mit besonderer Zweckbestimmung "Parken" festgesetzt.

Abwägung und Begründung

Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.
Die beigefügten Anlagen werden an Architekten, Bauträger und Bauherren weitergegeben.
Die Checkliste liegt bei.

Nach erfolgter Ortsbesichtigung, konnte folgendes festgestellt werden:

- die Straße Am Feldrain geht als Stichstraße von der Gartenstr. ab, verläuft dann ringförmig, führt über die Stichstraße zur Gartenstr. zurück und ist mit Fahrzeugen ausschließlich nur über die Gartenstr. zu erreichen
- das Wohngebiet ist bereits mit Doppel- und Einfamilienhäusern erschlossen- die zukünftige Lage des Neubaus liegt in der zweiten Baureihe und ist nicht direkt einsehbar.

Gefahrenanalyse:

Das Umfeld des Plangebiets ist von einem gleichgelagerten Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Somit ist aus kriminalpräventiver Sicht der zukünftige Standort des geplanten Objekts vergleichbar. Zwischen 2015 und Oktober 2017 kam es hier im unmittelbaren Umfeld (angrenzende Straße) zu 14 angezeigten Einbrüchen in Wohnungen und Häuser.

Das ist für diesen Zeitraum kein besorgniserregendes hohes Aufkommen. Ich möchte damit lediglich aufzeigen, dass solche Straftaten nicht ausgeschlossen werden können. Weitere Anzeigen ähnlich gelagerter Eigentumsdelikte lagen nicht vor.

Empfehlung:

Die in den Anlagen (Checklisten) gegebenen Empfehlungen beruhen auf kriminalpolizeilichen Erfahrungen, sowie der Auswertung von Straftaten bei vergleichbaren Gebieten.

Da die Straße Am Feldrain bereits erschlossen ist und vor Ort keine notwendigen Änderungen aus kriminalpräventiver Sicht festgestellt wurden, beschränken sich die Hinweise auf die Gestaltung der geplanten Parkfläche und mögliche Sicherungsmaßnahmen für das geplante Einzelhaus.

Die Empfehlungen zur Sicherung der Außenhaut des Gebäudes mit Außenanlagen, sowie die Gestaltung von Verkehrs- und Parkflächen sind geeignet Tatgelegenheiten wie Einbrüche, Diebstähle, Vandalismus, Sachbeschädigungen und Raubdelikte zu reduzieren, bzw. zu verhindern. Zudem steigern sie das Sicherheitsgefühl der Bewohner und unterstützen die soziale Kontrolle.

Sollten die genannten Empfehlungen zu den kriminalpräventiven Maßnahmen für das geplante Objekt gesetzliche Vorschriften berühren, wie z.B. Brand- oder Unfallschutzmaßnahmen, hat die Beachtung der gesetzlichen Vorgabe grundsätzlich Vorrang.

Für Rückfragen oder eine kostenlose Beratung in der weiteren Planung stehe ich gerne zur Verfügung.

Die beigefügten Anlagen können an Architekten, Bauträger und Bauherren weitergegeben werden.

6. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – Kreisstelle Rhein-Sieg - mit Schreiben vom 03.11.2017

Beschlussvorschlag: Die Belange der Landwirtschaftskammer sind nicht berührt, da keine Ausgleichsflächen und –maßnahmen vorbereitet werden.

Stellungnahme

gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Gartenstraße" der Stadt Meckenheim hat die Landwirtschaftskammer, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.
Wir gehen davon aus, dass keine landwirtschaftlichen Flächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Abwägung und Begründung

Im Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Es werden im Bauleitplanverfahren keine landwirtschaftlichen Flächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

7. Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 06.11.2017

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme zum Schutz von Bodendenkmälern und –befunden wird durch Hinweis auf der Planurkunde berücksichtigt.

Stellungnahme

Ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o. g. Planungen.
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes 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.
Ich verweise daher 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

Abwägung und Begründung

Der Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Gesetztes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) wird in den Bebauungsplan Nr. 109 „Gartenstraße“, 1. Änderung aufgenommen.

Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0,
Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind
zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenk-
malpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Stellungnahme des Erftverbandes, mit Schreiben vom 07.11.2017

Beschlussvorschlag:	Die Stellungnahme zu Grund- und Oberflächenwasser wird durch Hinweis in der Begründung bzw. wasserrechtliche Festsetzungen in der Planurkunde berücksichtigt
---------------------	--

Stellungnahme	Abwägung und Begründung
---------------	-------------------------

gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken, wenn folgende Hinweise und Anregungen in der Detailplanung berücksichtigt werden: Eine Grundwassermessstelle ca. 300 m südlich der Gartenstraße weist Anfang der 1950er Jahre flurnahe Grundwasserstände auf. Es wird daher empfohlen ein Bodengutachten einzuholen.	Aktuell gibt es, bedingt durch Bergbau, keine flurnahe Grundwasserstände. Historische flurnahe Grundwasserstände können sich gegebenenfalls nach Ende der Sümpfungsmaßnahmen im Braunkohletagebau auch im Plangebiet wieder einstellen. Der Hinweis auf die Erarbeitung eines Bodengutachtens wird in die Begründung unter dem Pkt. 3 Voraussichtliche Umweltfolgen / Boden, Wasser, Klima sowie als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.
--	---

Außerdem sollte zur Verringerung eines starken Oberflächenabflusses im Bebauungsplan der Hinweis auf versickerungsfördernde Maßnahmen aufgenommen werden. Dabei haben sich u. a. bewährt:
Offenfugige Pflasterung auf Wege- und Hofflächen,
Sammlung zur Nutzung (Garten- sowie Freianlagenbewässerung, Speisung eines Teiches etc.).

Der Bebauungsplanentwurf hat bereits zum Zeitpunkt der Offenlage, unter dem Pkt. II Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen enthalten.

9. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises, mit Schreiben vom 09.11.2017

Beschlussvorschlag: Der Hinweis zur Entsorgung von Bodenmaterial wird in die Planurkunde aufgenommen.
Der Hinweis zum Drainagesystem wird zur Kenntnis genommen.
Ein Hinweis zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser ist in die Planurkunde aufgenommen.
Die Stellungnahme zum Artenschutz wird berücksichtigt

Stellungnahme

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 Umwelt- und Naturschutz -Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbausteile vorzulegen.

Abwägung und Begründung

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nicht geplant.

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter dem Pkt. Hinweise aufgenommen.

Drainverband:

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Drainagegebiet des WBV Lüftelberg. Inwieweit dieses noch vorhanden ist oder im Zuge der Flurbereinigung zum B-Plan Nr. 109 frei gemacht wurde, ist aus den hier vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Frage der Drainagen war bereits Gegenstand der Abwägung im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gartenstraße“ im Jahr 1997. Hierzu wurde in der Stellungnahme der Stadt Meckenheim gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 30 April 1997 umfassend Stellung bezogen. Unter anderem wurde ausgeführt, dass der gesamte Ortsbereich Lüftelberg sowie die umgebenden Flächen über ein Drainagesystem in Richtung des vorhandenen Geländegefälles, d. h. in Richtung Bahnhof Kottenforst entwässert wird. Sinn des Drainagesystems war es, aufgrund der zuvor dargestellten hydrogeologischen Verhältnisse die staunassen Böden für eine landwirtschaftliche Nutzung bereitzustellen. Hierzu wurden in einer Tiefe von etwa 1 Meter unter Geländeoberfläche unterhalb der Mutterbodenschicht Drainageleitungen, bestehend aus sogenannten Saugern und Sammlern gebaut. Die Durchmesser der Leitungen liegen etwa bei 60 bis 80 mm.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes wurden bereits in der Vergangenheit viele ursprünglich landwirtschaftlich drainierte Flächen in Bauland umgewandelt. Der ursprüngliche Zweck des Drainagesystems ist damit im Bebauungsplanbereich entfallen. Da die in der Vergangenheit getroffenen Bauungsmaßnahmen flächenmäßig erheblich größer sind als das jetzt zur Rede stehende Bebauungsplangebiet (Fassung: Erstaufstellung) und bisher keine negativen Erscheinungen hinsichtlich Vernässung etc. festzustellen sind, lässt sich der Analogieschluss treffen, dass auch durch die relativ kleine Maßnahme für das Plangebiet „Gartenstraße“ keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Bezüglich des anfallenden Niederschlagswassers ist der nachfolgende Hinweis in die Planurkunde aufgenommen worden:

„Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu stellen.“

Bauvorhaben, Landschaftsplan, Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass § 39 Abs. 5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz bei der Bauausführung zu beachten ist. Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar eines jeweiligen Jahres erfolgen.

Die Zugriffsverbote gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG wurden zum Zeitpunkt der Offenlage unter dem Pkt. 1.6 Natur- und Umweltschutz / Artenschutz berücksichtigt worden.

10. Stellungnahme der e-regio, mit Schreiben vom 15.11.2017

Beschlussvorschlag: Der Hinweis auf die vorhandene Gasversorgung wird zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme zu Baumpflanzungen ist berücksichtigt

Stellungnahme

Als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes teilen wir mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden. Es handelt sich um die Versorgungsleitung "Am Feldrain" sowie den Netzanschluss für "Am Feldrain 3".
Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planbereichs kann die geplante Bebauung an das vorhandene Erdgas-Versorgungsnetz "Am Feldrain" angeschlossen werden.

Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben ist. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung und Begründung

Das Versorgungsnetz liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Feldrain“, die schon ausgebaut ist. Die Fläche wird lediglich in ihrer Funktion neu geordnet. Somit werden die Versorgungsleitungen von jeglichen Baumaßnahmen nicht betroffen.

Der Hinweis Versorgungssicherung (Anschluss an das Versorgungsnetz) wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Pflanzliste ist sichergestellt, dass die richtigen Straßenbäume für die Anpflanzung ausgewählt werden.

11. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbandes mit Schreiben vom 20.11.2017
- Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 12.10.2017 und vom 27.10.2017
- Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften, mit Schreiben vom 13.10.2017
- Stellungnahme der Amprion GmbH, mit Schreiben vom 25.10.2017
- Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 02.11.2017
- Stellungnahme der Gemeinde Wachtberg, mit Schreiben vom 02.11.2017
- Stellungnahme des WAB Adendorf-Altendorf-Meckenheim, mit Telefonat/Aktenvermerk vom 06.11.2017
- Stellungnahme der Gemeinde Alfter, mit Schreiben vom 09.11.2017
- Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW- Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, mit Schreiben vom 14.11.2017
- Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bonn, Direktion Verkehr – Verkehrsplanung, mit Schreiben vom 20.11.2017
- Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel, mit Schreiben vom 28.11.2017

-
