

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
Kreis Euskirchen, 18.01.2019	<p>Untere Wasserbehörde: Aus abwassertechnischer Sicht bestehen Bedenken, da die Entwässerung nicht erläutert ist.</p> <p>Jugendamt: Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist ein Ausbau der Kindertageseinrichtungen dringend notwendig.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde: Aus Sicht der Altlastenproblematik bestehen im Plangebiet keine Verdachtsflächen.</p>	<p>Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend der Vorgaben des Erftverbandes. Für das Regenwasser ist eine Rückhaltung erforderlich, die mit 15 l /S in das Kanalnetz eingeleitet werden kann.</p> <p>Derzeit wird der Bau eines weiteren Kindergartens in der Chlodwigstraße vorbereitet.</p> <p>keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
Kreis Euskirchen 14.02.2019	<p>Untere Naturschutzbehörde: Es wird keine Notwendigkeit für die Durchführung einer Artenschutzprüfung gesehen. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass das intensiv genutzte Grünland Lebens-</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen...
	raum für Schwalben und Fledermäuse darstellt. Rodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ansonsten ist eine Prüfung auf Vogelnester vorzunehmen.		
Kreis Euskirchen, 19.12.2018	Straßenverkehrsamt: Gegen die Planung der neuen Blayer Straße bestehen sowohl von der Straßenverkehrsbehörde als auch seitens der Kreispolizeibehörde keine Bedenken. Im Bereich der geplanten Querungshilfe sollte eine Aufpflasterung vorgenommen und auf mindestens zwei Parkstände verzichtet werden. Aus Sicherheitsgründen sollte der Schulcampus entlang der neuen Blayer Straße durch einen Zaun von der Fahrbahn abgetrennt werden.	Die Hinweise werden berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
Kreis Euskirchen, 12.02.2019	Immissionsschutzbehörde: Nach überschlägigen Berechnungen (Schalleistungspegel 98 dB (A) und 110 m Entfernung) wird davon ausgegangen, dass der Pegel von 50 dB (A) in der Ruhezeit zwischen 13 u. 15.00 Uhr eingehalten werden kann. Zu den übrigen Zeiten sind im WA 55 dB(A) zulässig. Es wird trotzdem eine schalltechnische Betrachtung durch einen Gutachter empfohlen.	Ein Immissionsschutzgutachten (Graner+Partner) ist zusätzlich eingeholt worden und hat bestätigt, dass die Richtwerte der 18. BImSchV an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können. Darüber hinaus hält auch der geplante Straßenneubau die Grenzwerte der 16. BImSchVO ein.	kein Beschluss erforderlich

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
Freiwillige Feuerwehr der Stadt Zülpich 10.12.2018	Zur Einhaltung der Hilfsfrist von 8 Minuten befürwortet der Leiter der Feuerwehr zur Umfahrung von Staus im Bereich Frankengraben/Bonner Straße eine Durchfahrtmöglichkeit im Bereich des Schulzentrums (Neue Blayer Straße) zur Feuerwache am Kettenweg. Die bisherige Abpollerung der alten Blayer Straße hat sich als wenig praktikabel herausgestellt, da solche Bereiche gerne zugeparkt werden. Zur Erhöhung der Sicherheit im Bereich des Schulcampus wird die Aufstellung von Schildern „Achtung Feuerwehreinsatz“ mit Rundumkennleuchte vorgeschlagen, die dann bei einem Einsatz automatisch ausgelöst werden.	Die Erforderlichkeit einer Ersatzlösung für die entfallende Blayer Straße wird von der Verwaltung anerkannt. Die in den Wohngebieten südlich und nördlich der Römerallee wohnenden Feuerwehrleute müssen auch weiterhin auf kurzem und schnellem Weg die Feuerwache am Kettenweg erreichen können. Ein Umweg über den stark frequentierten Frankengraben ist nicht zielführend. Die endgültige Verkehrsregelung der „Neuen Blayer Straße“ erfolgt jedoch nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Straßenplanung, sodass zukünftig alle Optionen offen bleiben. Nach derzeitigem Diskussionsstand wird von der Verwaltung eine Einbahnstraßenlösung entlang des Sportplatzes favorisiert, evt. mit der Option, diesen Straßenabschnitt zu schließen und nur für feuerwehreinsatzbedingten Verkehr befahrbar zu halten, falls für die Allgemeinheit erhebliche Belastungen durch den Verkehr entstehen sollten.	...die Belange der Feuerwehr gem. Stellungnahme der Verwaltung zu berücksichtigen.

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
Geologischer Dienst 28.01.2019	Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.	Es erfolgen entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.	kein Beschluss erforderlich
Straßen NRW 18.12.2018	Notwendige Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen der B 56 gehen zu Lasten der Stadt.	Aufgrund der großen Entfernung sind hier keine Schutzmaßnahmen erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
Westnetz, 17.12.2018	Es wird auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungskabel sowie Straßenbeleuchtung hingewiesen. Bei erforderlichen Anpassungen gilt das Verursacherprinzip.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
Bundesamt für Infrastruktur etc. ...der Bundeswehr 28.12.2018	Es bestehen keine Bedenken. Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Nörvenich. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.	Die geplanten baulichen Anlagen (Schulgebäude und Wohnhäuser) werden eine Höhe von 30 m bei weitem nicht erreichen. Es ist eine maximale Frishöhe von 7,50m bzw. von 9,00 m bei Gebäuden mit zusätzlichen Nichtvollgeschossen festgesetzt.	kein Beschluss erforderlich
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 21.01.2019	Es sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen.	Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.	kein Beschluss erforderlich
e-regio, 21.01.2019	Es bestehen keine Bedenken, solange der im Planungsgebiet vorhandene Leitungsbestand der Gasversorgung gewährleistet wird. Das Erdgasversorgungsnetz kann den Bedürfnissen entsprechend erweitert werden.	Der Leitungsbestand wird gewährleistet.	kein Beschluss erforderlich

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, zu beschließen...
Bezirksregierung Arnsberg 07.01.2019	Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Dadurch sind Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Dies sollte bei Planungen Berücksichtigung finden.	Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.	kein Beschluss erforderlich
B 1, 2 Anwohner der Königsberger Straße sowie 160 weitere Unterzeichner	Die Eingabesteller wenden sich gegen eine Öffnung der Neuen Blayer Straße für den Durchgangsverkehr, weil die Verbindung dann wieder - wie früher die alte Blayer Straße - als Abkürzung genutzt werden kann und die Sicherheit des Schulwegs auch aufgrund zu erwartender Missachtung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit durch die Autofahrer nicht mehr gewährleistet wäre.	Die Verkehrsregelung der „Neuen Blayer Straße“ erfolgt nicht im Bebauungsplan. Die Durchgängigkeit der alten Blayer Straße ist vor einigen Jahren aufgehoben worden wegen der Gefährdung der Schulkinder aufgrund der Führung des KFZ-Verkehrs zwischen den dort vorhandenen Schulhöfen. Um für die zahlreichen Feuerwehrleute aus dem Bereich Römerallee bei Einsätzen eine schnellere Erreichbarkeit der Feuerwache Kettenweg sicherzustellen wurde eine Pollerlösung eingeführt. Durch die bevorstehende Realisierung des Schulcampus ist die alte Blayer	...dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingab en- steller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorsch Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen,...
	<p>Es wird die Entstehung eines Gefahrenschwerpunktes im Bereich des Übergangs Sporthalle/ Sportplatz befürchtet. Insbesondere würde die Durchfahrmöglichkeit dazu führen, dass Elterntaxis aus beiden Richtungen wieder im Schulbereich aufeinandertreffen und dadurch ein zusätzliches erhebliches Gefährdungspotenzial gebildet würde. Während der Sperrung der Blayer Straße hat die Feuerwehr trotz Abpollerung ihre Einsätze ordnungs-gemäß fahren können. Außerdem handelt es sich um maximal 3 Fahr-zeuge die im Falle eines Alarms die Abkürzung nehmen. Das Plangebiet sollte besser wie bisher komplett als Reservefläche für künftige Schulerweiterungsbauten belassen werden.</p>	<p>Straße nun endgültig nicht mehr nutzbar und somit eine Alternativtrasse für die Feuerwehrleute erforderlich. Die neue Blayer Straße stellt als Umgehung des Schulzentrums die alte Verkehrsverbindung zwischen Keltenweg und Blayer Straße nun wieder her und erschließt gleichzeitig das geplante Wohngebiet. Nach derzeitigem Diskussionsstand wird von der Verwaltung entlang des Sportplatzes eine Einbahnstraßenlösung favorisiert, evt. aber mit der Option, die Straße ab dem neuen Wendeplatz am Ende des Wohngebietes zu schließen und nur für Feuerwehrleute befahrbar zu halten, falls erhebliche Belastungen durch den Verkehr entstehen sollten. Bzgl. der o.g. Verkehrsführung besteht im Übrigen Konsens mit der Straßenverkehrsbehörde, der Kreispolizeibehörde und den Schulen des Schulzentrums. Im Bereich des Übergangs Sporthalle/Sportplatz würde ein gesicherter Fußgänger-Übergang für Schüler/Nutzer der Sporteinrichtungen geschaffen. Dem derzeit bestehenden dringenden Bedarf nach Mehrfamilienhäusern soll entgegengewirkt werden. Es bleibt eine wenn auch kleinere Reservefläche für künftige Schulerweiterungen bestehen, die sinnvoll bebaubar ist.</p>	

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen,...
<p>B 2, Köhler & Klett Rechtsanwälte 28.01.2019 für Anwohner der Königs- Berger Straße</p>	<p>Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist verfahrensfehlerhaft, da die Bebauungsplanänderung Außenbereichsflächen umfasst.</p> <p>Der durch die heranrückende Wohnbebauung geschaffene Immissionskonflikt ist nicht ausreichend untersucht und planerisch gelöst worden.</p>	<p>Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt innerhalb der Geltungsbereiche von mehreren derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen (11/7, 11/13 sowie 11/13 1. Änderung). Somit handelt es sich hier eindeutig nicht um einen planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist daher zulässig.</p> <p>Das zur erneuten Offenlage in Auftrag gegebene Immissionsgutachten des Büros Graner+Partner hat zum Ergebnis, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrechtswerte der 18. BImSchV zu jedem Zeitpunkt eingehalten werden können. Die Immissionsschutzbehörde des Kreises geht bei einem Schalleistungspegel von ca. 98 dB (A) bei einer Entfernung von ca. 110 m zum Sportplatz davon aus, dass der Pegel von 50 dB(A) in der Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr eingehalten werden kann. Zu den übrigen Zeiten sind im WA Gebiet 55 dB(A) zulässig. Außerdem handelt es sich hier nicht um eine heranrückende Wohnbebauung, da das angrenzende Reine Wohngebiet in ähnlicher Entfernung zum Sportplatz liegt.</p>	<p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p> <p>...die Bedenken zurückzuweisen, da gemäß neuem Immissionsgutachten keine Konflikte durch die geplante Wohnbebauung entstehen werden.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabensteller Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen,...
	<p>Auch die durch die neu geplante Straße verursachten Lärmimmissionen zu Lasten der umliegenden Wohngebäude sind nicht untersucht worden.</p> <p>Unwirksam ist der BP auch im Hinblick auf die geplanten Höhenfestsetzungen. Enthält der BP Höhenfestsetzungen, die sich auf einen unteren Bezugspunkt beziehen, muss dieser untere Bezugspunkt durch Pläne konkret festgelegt sein. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Der BP ist abwägungsfehlerhaft, weil die geplante Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes Nachbarrechte der Mandanten verletzt. Aus der Länge der (durchgängigen) Baufenster, des geringen Abstands zur Grenze und der geplanten Gebäudehöhe</p>	<p>Auch die durch die Neue Blayer Straße einschließlich vorgesehenen Parkplätzen verursachten Lärmimmissionen sind im Gutachten des Büros Graner+Partner betrachtet worden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.</p> <p>Die Definition des Bezugspunktes für Höhenfestsetzungen ist mit der Festsetzung der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Gehweg und dem jeweiligen Baugrundstück eindeutig definiert.</p> <p>Der Abstand der hinteren Baugrenze der Mehrfamilienhäuser zur Grundstücksgrenze Königsberger Straße wird durch die Vergrößerung der Grundstücke (Verschiebung der Straße in Richtung Realschule) auf mindestens 6 Meter erhöht.</p>	<p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p> <p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p> <p>...gemäß Stellungnahme der Verwaltung die Planung zu modifizieren.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingaben- steller Da- tum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen,...
	<p>ergibt sich eine erdrückende Wirkung unter dem Gesichtspunkt des Abriegelungseffektes. Hierdurch werden unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten geschaffen. Bzgl. Dachform und Giebelhöhe sollte eine Anpassung an das bestehende Wohngebiet erfolgen.</p>	<p>Festgesetzt ist eine maximale Firsthöhe von 7,5 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) bzw. von 9,0 m für Gebäude mit zusätzlichen Nichtvollgeschossen (z. B. Staffelgeschossen). Durch den festgesetzten Rücksprung der Staffelgeschosse wird die Höhenwirkung der Gebäude zusätzlich reduziert.</p> <p>Damit entsteht eine städtebaulich maßvolle Mehrfamilienhausbebauung, die zur angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhausbebauung verträglich ist.</p> <p>Nach Überprüfung der Bauakten sind im angrenzenden Wohngebiet in der Marienburger Straße und im Keltenweg mehrere Häuser entstanden, die diese Firsthöhe annähernd erreichen bzw. überschreiten (Königsberger Str. 4: 8,70 m; Nr. 16: 8,60 m, Keltenweg 20: 8,90 m, Keltenweg Nr. 18: 10,10 m, Keltenweg Nr. 27: 9,35 m). Bei Betrachtung der Höhe der Realschule mit 9,35 m und der Sporthalle mit 10,00 m südwestlich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung entsteht bzgl. der Höhenentwicklung insgesamt ein abgestuftes, städtebaulich harmonisches Konzept.</p>	

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingab en- steller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen,...
	<p>Es wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes angeregt, um Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen und Immissionskonflikte zu vermeiden..</p>	<p>Zur Vermeidung einer durchgängigen Bebauung werden kleinteilige Baufenster festgesetzt.. Bzgl. der Dachform wird an der bisherigen Festsetzung (Flachdach, Pultdach u, Zeltdach 10-22°) festgehalten. Insgesamt ergibt sich mit den geänderten Festsetzungen keine erdrückende Wirkung für die bestehende Nachbarbebauung.</p> <p>Um eine Abstufung der zulässigen Nutzungen zwischen Schulzentrum und Reinem Wohngebiet (Königsberger Straße) zu erreichen und eine wohngebietsverträgliche Mischnutzung zu ermöglichen, wird am nord-östlichen Plangebietsrand an der Neuen Blayer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zum Schulzentrum, zur neuen Wohnbebauung und zum Reinen Wohngebiet Königsberger/Marienburger Straße städtebaulich unerwünscht.</p>	<p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zu berücksichtigen. An der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird festgehalten.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingab en- steller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss zu beschließen.
	Die im südöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen lässt auch lärmintensive Nutzungen zu, die im Verfahren näher zu bestimmen und zu untersuchen wären.	Die Gemeinbedarfsfläche mit den genannten Zweckbestimmungen wird ersatzlos gestrichen und in das Allgemeine Wohngebiet integriert; der Lärmschutzwall wird erhalten.	...die Bedenken gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen.

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
B 3, Anwohner 26.01.2019	<p>Ebenso bestehen Bedenken hinsichtlich des im Plangebiet bestehenden Lebensraums der Fledermäuse und Schwalben.</p> <p>Gegenstand der Stellungnahme sind auch die nachfolgenden Eingaben B 3 und B 4.</p> <p>Die in der Begründung erwähnte zusätzliche Turnhalle ist in der Planzeichnung nicht enthalten.</p>	<p>Nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde stellt die Reservefläche der Realschule (Intensivrasen) keinen Lebensraum für Fledermäuse und Schwalben dar (siehe oben; Stellungnahme der UNB vom 14.02.2019).</p> <p>In der Gemeinbedarfsfläche ist eine durch Baugrenzen definierte Baufläche enthalten, die weitgehend identisch ist mit dem Geltungsbereich, um bzgl. der Anordnung der Bebauung möglichst flexibel zu bleiben.</p>	<p>...die Bedenken gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung zurückzuweisen.</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
	<p>Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eröffnet die Möglichkeit der Betreibung einer Einrichtung als „eine Art Vereinsheim“ mit der damit verbundenen Lärmbelastigung für die Königsberger Straße.</p> <p>Den Anwohnern der Königsberger Straße verbleibt angesichts des geplanten „Mehrfamilienhauswohnkomplexes“ keine ausreichende Privatsphäre (Bauhöhe 9 m, Abstand 3 Meter zur Grenze, 3 Staffelgeschosse.) Von einer Anpassung an die bestehende eingeschossige Wohnbebauung kann keine Rede sein.</p> <p>Aufgrund der Durchschneidung des Sportanlagenkomplexes</p>	<p>Die Gemeinbedarfsfläche mit den genannten Zweckbestimmungen wird ersatzlos gestrichen und in das Allgemeine Wohngebiet integriert; der Lärmschutzwall bleibt erhalten.</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 2 S. 9/10. Insgesamt ergibt sich mit den geänderten Festsetzungen keine erdrückende Wirkung für die bestehende Nachbarbebauung. Eine vollständige Anpassung ist nicht erforderlich und wird auch nicht angestrebt.</p> <p>Die Verkehrsregelung der „Neuen Blayer Straße“ erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Straßenplanung, sodass</p>	<p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zu berücksichtigen.</p> <p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zu berücksichtigen (vgl. Stellungnahme zu B 2 S. 9/10)</p> <p>...dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss...zu beschließen...
B 4, Anwohner 23.01.19	<p>durch die Neue Blayer Straße werden die Schulkinder erneut der Gefährdung ausgesetzt, eine Durchgangsstraße überqueren zu müssen, um zu den Sportanlagen zu gelangen. Die Nutzer der Sportplätze ziehen sich in den Umkleiden der Turnhalle um. Außerdem führt die Straße unmittelbar an der Reservefläche der Realschule vorbei (Nutzung als Kleinspielfelder etc. geplant).</p> <p>Die geplante Gemeinbedarfsfläche am südöstlichen Plangebietsrand verstößt durch die Nähe zum benachbarten Reinen Wohngebiet gegen das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO. Zur Errichtung des „Schul- und Sozialgebäudes“ ist der Rückbau des dort vorhandenen</p>	<p>zukünftig alle Optionen offen bleiben. Nach derzeitigem Diskussionsstand wird von der Verwaltung eine Einbahnstraßenlösung entlang des Sportplatzes favorisiert, evt. aber mit der Option, die Straße zu schließen und nur für feuerwehreinsatzbedingten Verkehr befahrbar zu halten, falls erhebliche Belastungen durch den Verkehr entstehen sollten. Die Straße soll mit verkehrsberuhigenden Elementen versehen werden und eine sichere Querungsmöglichkeit zwischen Umkleiden und Sportplatz erhalten.</p> <p>Zur Einbahnstraßenlösung in Richtung Feuerwache Kettenweg haben die Straßenverkehrsbehörde, die Kreispolizei und die Schulen ihr Einverständnis signalisiert.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche mit den genannten Zweckbestimmungen entfällt; der Lärmschutzwall bleibt komplett erhalten. Dennoch ist nicht erkennbar, warum hier gegen das Rücksichtnahmeverbot verstoßen würde, da auch nach derzeitigem Planungsrecht hier eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist (BP 11/13, 1. Änderung).</p>	<p>...dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
	<p>Lärmschutzwalls erforderlich.</p> <p>Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wäre der Betrieb von Läden und von Schank- und Speisewirtschaften (Betreiber TUS Zülpich?) sowie nicht-störenden Handwerksbetrieben zulässig. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dürfen die Lärmimmissionen um 5 dB(A) höher liegen als im Reinen Wohngebiet.</p> <p>Der Verweis auf eine ähnliche Immissions-situation in Füssenich/Geich aus dem Jahre 1995 entbehrt jeglicher fachlichen Grundlage und wird der Situation nicht gerecht. Die Geräuscheinwirkungen des geplanten „Schul- und Sozialgebäudes“ werden bewusst vernachlässigt. Notwendige Informationen hierzu werden von der Verwaltung zurückgehalten.</p>	<p>Siehe oben Stellungnahme zu B 2 auf S. 12</p> <p>Siehe oben Stellungnahme zu B 2 auf S. 8/9 Es wurden keine Informationen zurückgehalten.</p>	<p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“
Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabensteller Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
	<p>Auf die Vorbelastung des Reinen Wohngebietes durch den Betrieb der Sportanlagen und des Vereinsheims des TUS Zülpich im Besonderen wird verwiesen (unzumutbare Beeinträchtigung durch regelmäßige Überschreitung der zulässigen Lärmpegel insbesondere in den Nachtstunden).</p> <p>Durch die geplanten Mehrfamilienhäuser in de facto dreigeschossiger Bauweise und in 3 Meter Abstand zu den Nachbargrenzen werden den betroffenen Anliegern Privatsphäre und Rückzugsräume genommen. Der Wert der Immobilien wird dadurch gemindert. Die geplante Wohnbebauung sollte an die benachbarte eineinhalbgeschossige Bauweise angepasst werden, damit ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht.</p>	<p>Das zur erneuten Offenlage in Auftrag gegebene Immissionsschutzgutachten des Büros Graner+Partner hat zum Ergebnis, dass an den geplanten Baufenstern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV jederzeit eingehalten werden. Darüber hinaus wurde im Gutachten festgestellt, dass durch den geplanten Straßenneubau und die vorgesehenen 60 Stellplätze die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls unterschritten, also eingehalten werden, so dass die Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 2 S. 9/10</p>	<p>.. die Bedenken gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung zurückzuweisen.</p> <p>...die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zu berücksichtigen.</p>

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
	Mit der Schaffung der Umfahrung durch die neue Blayer Straße wäre eine erhebliche Verkehrszunahme verbunden wegen der Funktion als Entlastungsstrecke für den vielbefahrenen Frankengraben. Hierdurch würde ein erhöhtes Unfallrisiko insbesondere für Schulkinder im Bereich der Querung von der Sporthalle zum Sportplatz entstehen. Die Durchfahrt sollte deshalb nur den Feuerwehrleuten mithilfe von absenkbaaren Pollern ermöglicht werden.	siehe Stellungnahme zu B 3 S. 12/13 Gemäß Verkehrsgutachten des Büros AB Stadtverkehr ist keine nennenswerte Entlastungsfunktion des Frankengrabens durch die neue Straßenverbindung zu erwarten.	Kein Beschluss erforderlich.
B 5, zwei Anwohnerinnen 17.01.19	Es bestehen Bedenken wegen der Größe und Höhe (9 Meter) der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser und des geringen Abstands (3 Meter) zur bestehenden niedrigen Einfamilienhausbebauung (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Außerdem wird eine kleingliedrigere Parzellierung der Grundstücke gefordert.	siehe Stellungnahme zu B 2 S. 9/10	..die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zu berücksichtigen.

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 11/7 „Schul- und Sportzentrum“

Abwägung der nach der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Eingabesteller, Datum	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag: Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen...
B 6, Anwohner 12.01. 2019	<p>Die neue Sporthalle sollte ausschließlich als Sporthalle genutzt und der Eingangsbereich sowie Fenster und Belüftung in Richtung Schulhof ausgerichtet werden, um bei den Anwohnern ein größeres Akzeptanzniveau zu erreichen.</p> <p>Die ersatzlose Streichung des „Sport- und Sozialgebäudes“ und die Erhaltung des dortigen Lärmschutzwalls wird begrüßt.</p> <p>Die faktisch dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser sollten mindestens 6 Meter von der Grenze entfernt bleiben und auf 1,5 Geschosse reduziert werden (analog Königsberger Str.) Die geplanten 5 Wohneinheiten pro Gebäude schaffen eine inakzeptable Wohnraumverdichtung mit negativen Folgen, hier wird eine Reduzierung</p>	<p>Im Rahmen der Baugenehmigung für die geplante Sporthalle werden die Lärmwerte überprüft. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des noch zu erstellenden Hochbauentwurfes geprüft.</p> <p>Keine Stellungnahme erforderlich</p> <p>siehe Stellungnahme zu B 2 S. 9/10 Die Festsetzung bzgl. der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude (5) wird beibehalten, um einen wirtschaftlichen Bau von Wohnungen zu ermöglichen und die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet zu bedienen.</p>	<p>...die Anregung im Rahmen der Erstellung des Hochbauentwurfes zu prüfen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung teilweise zu berücksichtigen.</p>

