

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Bebauungsplan Nr. 92 S „Seelscheider Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A

Stand: 19.12.2025

Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Bestand	6
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
3.4	Landschaftsplan	9
3.5	Sonstige Planwerke	10
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen	16
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser	16
5.7	Grünfläche	17
5.8	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	17
5.9	Erneuerbare Energien	18
5.10	Gestalterische Festsetzungen	18
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
6.1	Anbaubeschränkungszone B56 (Zeithstraße)	19
6.2	Wasserschutzgebiet Naafbachtalsperre	19
6.3	Landschaftsschutzgebiet	19
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	19
7.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	20

7.3	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	20
7.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	21
7.5	Boden/ Altlasten/ Bergbau/ Erdbebenzone	28
7.6	Verkehr	29
7.7	Belange der Wirtschaft	29
7.8	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	29
7.9	Ver- und Entsorgung	30
7.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
7.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	32
7.12	Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete	33
8.	FLÄCHENBILANZ	34
9.	GUTACHTEN	34

Umweltbericht

Teil B

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Seelscheid, im Bereich der Zeithstraße / der Bergstraße und der Eicher Straße. Der westliche Bereich liegt brach als Grünland (ehemals befanden sich hier Gehölzstrukturen), der östliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Ein Investor sieht nun vor, auf diesen Flächen in unmittelbarer Anbindung an die südlich gerade in Umsetzung befindlichen Nutzungen ein Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe zu entwickeln.

Damit soll auch der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum nachgegangen und so die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils gewährleistet werden. Derzeit ist eine Wohngemeinschaft für Senioren sowie eine Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Patienten (jeweils mit der Möglichkeit zu Betreuungs-/ Serviceangeboten), geplant. Ergänzend sind die Einrichtung einer Pflegedienstzentrale bzw. -verwaltung sowie weiterer pflege- und betreuungsbezogener Dienstleistungen vorgesehen. Ziel ist es, auch in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden Angebot (befindet sich derzeit in der Umsetzung) einen barrierefreien und betreuten Wohnraum in kleinteiliger, betreuungsintensiver Form anzubieten und damit ein sozial wertvolles, integratives Wohnangebot zu schaffen.

Im Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Westen) und gewerbliche Fläche (Osten) dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist dagegen nicht notwendig.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 S „Seelscheider Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe“ – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt. Die sonstigen verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Am 20.05.2025 erfolgte hierzu der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB. Der Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 01.07.2025 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid gefasst.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange wurden vom 04.08. bis einschließlich den 29.08.2025 beteiligt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung weiter konkretisiert, Informationen aus dem ersten Verfahrensschritt berücksichtigt sowie die Ergebnisse der Fachgutachten und Fachplanungen in die Planung eingestellt. Dabei sind insbesondere folgende wesentliche Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen:

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche sind an die aktuellen Planungserfordernisse angepasst (vgl. Kap. 5.2).
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bodeneingriffsbewertung und der Entwässerungskonzeption u. a. in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. insbesondere Kap.5.7 und Kap. 5.6)
- Berücksichtigung der Ergebnisse des Hydrogeologischen Gutachten durch Festsetzung eine Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers

Als nächster formeller Verfahrensschritt ist dann die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vorgesehen.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen sind nach jetzigem Kenntnisstand erforderlich und werden spätestens bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

Umwelt:	Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, November 2025 Landschaftspfleg. Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Dezember 2025
Entwässerung / Geohydrologie:	Hydrogeologisches Gutachten, GEO CONSULT, Overath; November 2025

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 92 S wird von der Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha und befindet sich im Bereich der Zeitstraße (B56) / der Bergstraße und der Eicher Straße (vgl. Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 S umfasst das gesamte Flurstück Nr. 121, 120 und 126 sowie in Teilen Flur 124 der Flur 018, Gemarkung Seelscheid.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 92S
Quelle: Kartengrundlage © Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

2.2 Bestand

Der westliche Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 92 S liegt derzeit brach als Grünland und der östliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Auf Dieser Fläche befinden einzelne Gehölzstrukturen.

Die Topographie des Plangebiets ist bewegt. Das Gelände liegt in West/Ost -Richtung in einer Höhe von rund 223 - 225 m ü. NHN und fällt dann ab auf 220/221 m ü. NHN (Normalhöhennull). Im östlichen Teilbereich fällt es von Süden wo es auf ca. 224 m ü. NHN liegt nach Nordosten auf ca. 217 m. ü. NHN ab.

Im westlichen Teilbereich liegt es auf einem Plateau von rund 225 m ü. NHN und fällt erst im Bereich der Grundstücksgrenze auf 217 m ü. NHN ab.

Historische Luftbilder aus den Jahren vor 2023 (TIM-Online; <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>) zeigen im westlichen Planbereich einen Gehölzbestand auf den

Böschungen der Anhöhung. Diese Gehölze sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten zur 8. Änderung des BP Nr. 23 S „Kurtsiefen“ entnommen worden. Für die Beseitigung der Gehölze ist noch eine Kompensation vorzunehmen. Für die Eingriffsermittlung und -bewertung (siehe Kap. 5.8 und 7.4.2) wird daher an dieser Stelle von dem Zustand vor der Rodung der Gehölze ausgegangen.



Abb. 2: Geltungsbereich Bestand vor 2023
Quelle: TIM-Online; <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzzone II B der Wasserschutzgebietsverordnung „Naafbachtalsperre“ sowie im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiet LSG-5009-0021.

2.3 Umgebung

Die Umgebung ist im Norden und Osten sowie im Bereich zur Zeithstraße durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Westlich des Plangebiets befinden sich die ersten (Wohn-)Gebäude des Ortsteils Seelscheid nördlich der B 56.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Südlich verläuft die Zeithstraße (B 56), hier grenzen südlich weitere Wohngebiete an, welche in ihrer Ausdehnung weiter nach Osten ragen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten liegen im rund 250 – 400 m entfernten Hauptort Seelscheid.

Die nächstgelegene Haltestelle „Neunkirchen-Seelscheid Leienkreuz“ befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Zeithstraße. Von hier fahren Busse der Linie 56 in die Richtungen Much Rathaus und Siegburg Bahnhof.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Neufassung des Regionalplans Köln (Bekanntmachung am 29.10.2025) stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der mit der Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt ist.

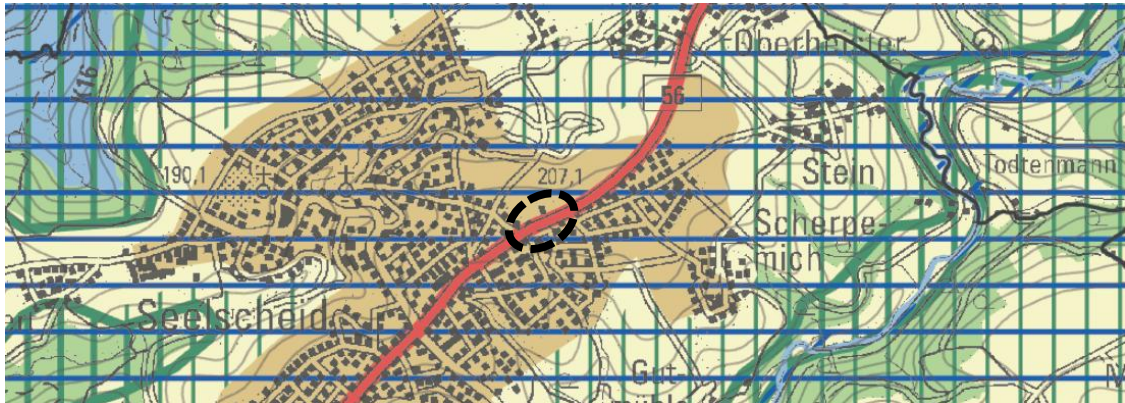


Abb. 3: Regionalplan Köln, Stand: September 2025
Quelle: © 2025 Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ist der westliche Bereich des Plangebiets als Gemischte Bauflächen und der östliche Teil als Gewerbliche Fläche dargestellt. Die hier beschriebene Bebauungsplanaufstellung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

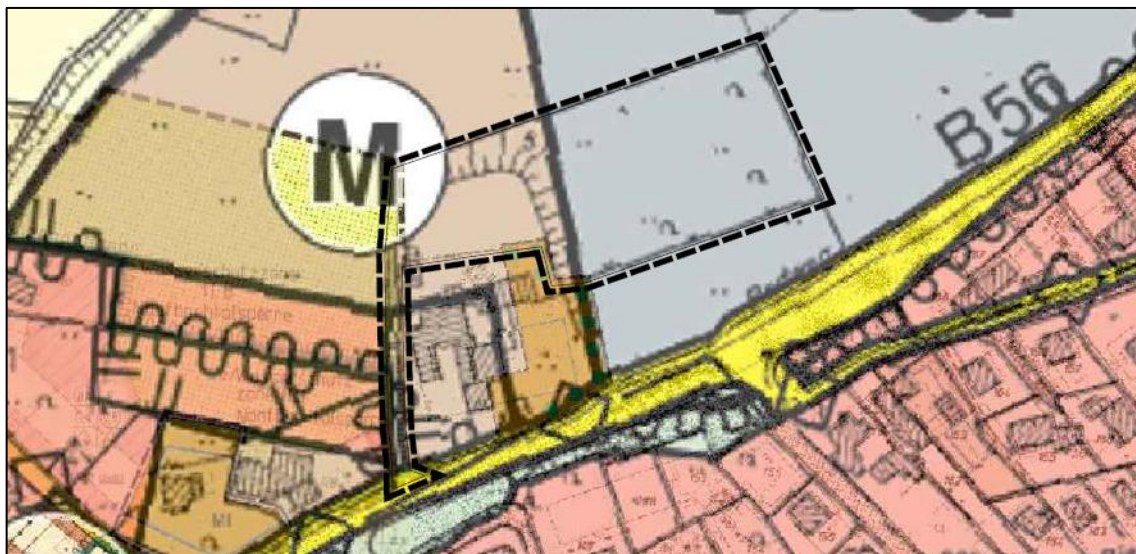


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (mit Abgrenzung des Plangebietes)
Quelle: Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht keine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB oder Bebauungsplan. Es ist daher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 24 S „Berg Seelscheid“ an. Dieser setzt entlang der Zeithstraße Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6, I bzw. II Vollgeschossen (VG), offene Bauweise und in den angrenzenden Bereichen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, II VG, Einzel-/ Doppelhaus fest. In den rückwärtigen Bereichen sind ein reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, I oder II VG, Einzel-/ Doppelhaus ausgewiesen. Außerdem sind Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Südlich grenzt der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 S „Kurtsiefen“ an. Dieser setzt im östlichen Bereich südlich der Zeithstraße überwiegend ein reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, I VG, offene Bauweise sowie Verkehrsflächen fest. Im westlichen Bereich südlich der Zeithstraße sind zusätzlich auch Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4, I VG (teilweise auch II VG), offene Bauweise sowie weiteren Verkehrsflächen ausgewiesen. Unmittelbar entlang der Zeithstraße sind Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4, II VG sowie offene Bauweise festgesetzt.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 S „Kurtsiefen“ wird der Bereich nördlich der Zeithstraße in einem Teilbereich überplant bzw. die Festsetzungen ergänzt. Diese Änderung setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 (mit einer Überschreitung bis 0,7), II VG, offene Bauweise sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen fest.

Mit der hier beschriebenen Bebauungsplanung wird der BP Nr. 23 S entlang der westlichen Grenze in einem schmalen Streifen überplant. Nach der Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 S treten die Regelungen dieses rechtswirksamen Bebauungsplanes in dem Überdeckungsbereich zurück.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 92 S „Seelscheider Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 10 „Lohmar-Naaftbachtal“ im Rhein-Sieg-Kreis. Aktuell ist das Plangebiet flächendeckend als „Landschaftsschutzgebiet – L 2.2“ dargestellt.

Der Landschaftsplan Nr. 10 „Lohmar-Naaftbachtal“ befindet sich derzeit in der 3. Änderung. Im Vorentwurf als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Stand 06. 2023)¹ weist das Plangebiet unter dem Abschnitt „Besonders geschützte

¹ Die 3. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 10 „Lohmar-Naaftbachtal“ ist Teil eines Projektes zur Harmonisierung der Landschaftspläne als Satzungen des Rhein-Sieg-Kreises. Durch erhebliche Veränderungen in den rechtlichen Grundlagen ist eine Anpassung der Vorschriften für die Schutzgebiete (Verbote, nicht betroffene Tätigkeiten, Ausnahmen), eine Einarbeitung der Entwicklungen in der Bauleitplanung sowie eine Vereinheitlichung der teilweise in die Jahre gekommenen Pläne erforderlich. Alle rechtskräftigen Landschaftspläne

Teile von Natur und Landschaft“ hier ein Landschaftsschutzgebiet „mit Befristung“ L 2.2-9 aus.

Es handelt sich im Plangebiet um Flächen, die derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne liegen, die jedoch laut *rechtskräftigem Flächennutzungsplan (FNP) in Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die derzeitige Landschaftsstruktur soll lediglich bis zur Realisierung der Bauleitplanung erhalten werden (Landschaftsschutzgebiet „mit Befristung“).*

Gemäß § 20 Absatz 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Die 2. Änderung des Landschaftsplan Nr. 10 „Lohmar-Naaftal“ aus 2006 stellt diesen Bereich derzeit noch als Landschaftsschutzgebiet dar.

3.5 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die Erschließung erfolgt von der Zeithstraße (B56) über die bereits bestehende Zufahrt/Wegefläche am westlichen Plangebietsrand. Dieser Teil wird für die künftige Nutzung des Planbereiches als Erschließung mit einer Breite von 6,0 ausgebaut.

Derzeit ist geplant auf dem Grundstück zwei Baukörper zu errichten. Im Westen folgt ein Baukörper, in dem eine Wohngemeinschaft für Senioren sowie eine Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Patienten (jeweils mit der Möglichkeit zu Betreuungs-/ Serviceangeboten), entstehen. Ergänzend sind die Einrichtung einer Pflegedienstzentrale bzw. -verwaltung sowie weiterer pflege- und betreuungsbezogener Dienstleistungen vorgesehen. Ziel ist es, auch in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden Angebot (befindet sich derzeit in der Umsetzung) einen barrierefreien und betreuten Wohnraum in kleinteiliger, betreuungsintensiver Form anzubieten und damit ein sozial wertvolles, integratives Wohnangebot zu schaffen.

Der zweite Baukörper soll zweigeschossig errichtet werden und soll neben einer Halle zur Unterstellung von Wohnmobilen und Wohnwagen im Erdgeschoss, im Obergeschoss dann Büroräumlichkeiten enthalten, die flexibel für verschiedene gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen.

sollen nach und nach im Rahmen von Änderungsverfahren aktualisiert und in ein einheitliches Format gebracht werden

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die beschriebene städtebauliche Konzeption, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie die Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden 8. Bebauungsplanänderung Nr. 23 S „Kurtsiefen“ sind Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 92 S. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Entsprechend der zugrundeliegenden Flächenausweisung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der im städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 4) vorgesehenen Nutzung erfolgt die Festsetzung des westlichen Teils des Plangebiets als Mischgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO. Im Mischgebiet sind entsprechend der benachbarten Nutzungen und des zugrunde liegenden Konzeptes Wohngebäude allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. So soll eine Überprägung des Gebiets verhindert werden und im Mischgebiet ein angemessener Übergang von den angrenzenden Wohngebieten zum Gewerbegebiet geschaffen werden.

Von den in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungsarten werden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese Nutzungsarten sind insbesondere aufgrund des verursachenden Verkehrsaufkommens mit den Planzielen nicht vereinbar. Zudem besteht für diese Nutzungsarten aufgrund des relativ hohen Flächenbedarfs (insb. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) kein angemessenes Flächenangebot. Zur Sicherung der Versorgungssituation und der Ortsmittenfunktionen insbesondere in der Ortsmitte Seelscheid werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Aus den oben genannten Gründen sind auch die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen, nicht bereits in § 6 Abs. 2 BauNVO enthaltenen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ebenso sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution; Massageclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen; Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen, um den Planungsziel eines ansprechenden Areals gerecht zu werden und die Flächen für die nachgefragten Nutzungen zu sichern.

Die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen ist zudem im Plangebiet aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet „Naafbachtalsperre“ (Wasserschutzzone II B) ausgeschlossen.

5.1.2 Gewerbegebiet

Entsprechend dem Planungsanlass und der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowie aufgrund der zugrunde liegenden Flächenausweisung auf FNP-Ebene erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Die zulässige Nutzung wird entsprechend dem Planungskonzept und dem örtlichen Bedarf auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude begrenzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Festsetzung als ausnahmsweise Nutzung soll dazu dienen, dass die Verträglichkeit mit den vorgesehenen Nutzungen gewährleistet werden kann.

Um die Flächen für die nachgefragten Nutzungen Gewerbe sicherzustellen, werden die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind alternative Standorte in besserer Lage und Zuordnung im Gemeindegebiet vorhanden.

Ebenso sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution als sonstige Gewerbebetriebe im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen, um den Planungsziel eines ansprechenden Gewerbeareals gerecht zu werden und die Flächen für die nachgefragte Gewerbenutzung zu sichern.

Die Errichtung und der Betrieb von Tankstellen im Plangebiet werden aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet „Naafbachtalsperre“ (Wasserschutzzone II B) ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Versorgungssituation und der Ortsmittenfunktionen insbesondere in der Ortsmitte Seelscheid werden im Übrigen Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ebenfalls ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen (sog. Annexhandel).

5.1.3 Ausschluss von Betriebsarten nach Abstandsklassen der Abstandsliste 2007

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbegebiet im Geltungsbereich und der bestehenden Wohnbebauung (WR im BP, hier dargestellt auf FNP-Ebene: Wohnbauflächen im Westen und Süden, Mischbauflächen im Süden) wird eine Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass des MUNLV NRW vom 06.06.2007 vorgenommen und alle Betriebe der Abstandsklassen I bis VII (gem. Anlage 1 des Abstandserlasses NRW), aufgrund des Abstandes unter 100 m, ausgeschlossen.

Dabei werden auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes bzw. bestehendem Planungsrecht und Bestandssituation die bebauten Bereiche im Umfeld des Plangebietes in die Betrachtungen einbezogen. Aufgrund der Nähe sind dabei die Misch- und insbesondere Wohnbauflächen des Ortsteil Seelscheid ausschlaggebend für die getroffenen Ausschlüsse (siehe nachfolgende Abbildung).

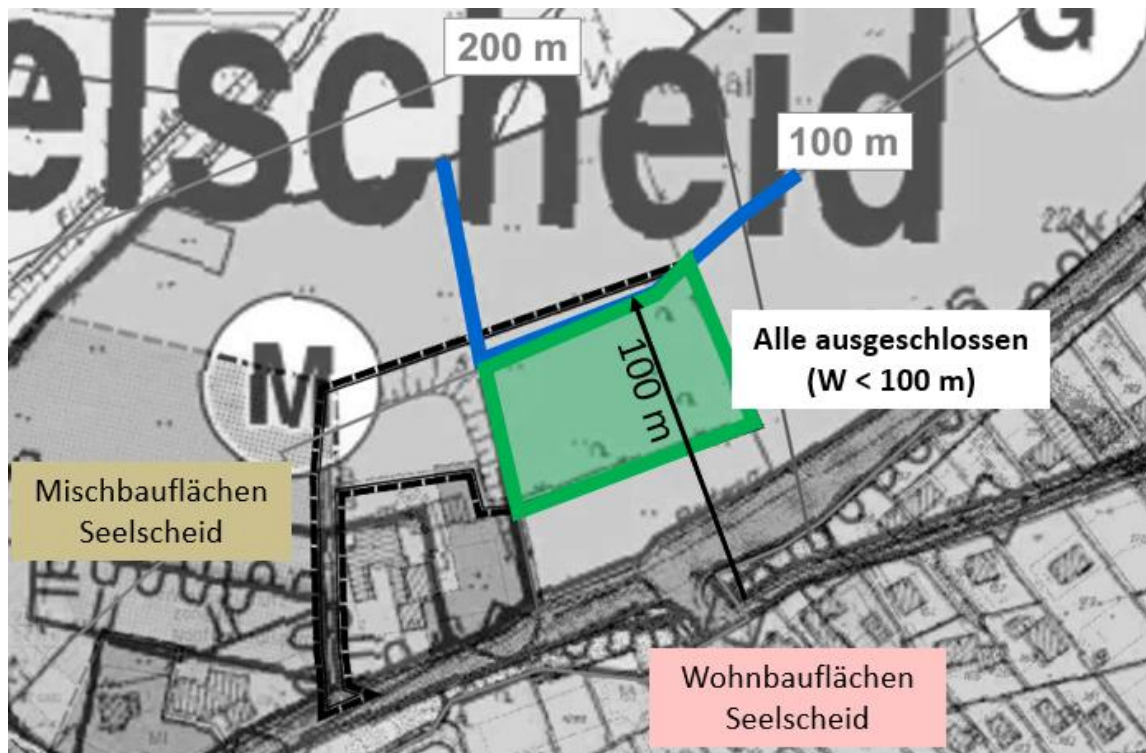


Abb. 5: ausschlaggebende Abstände in Abhängigkeit der Gebietskategorie und Abstand zum Plangebiet
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage FNP Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Somit ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch die Betriebe in den im Plangebiet und umliegenden Allgemeinen und Reinen Wohngebieten ausgeschlossen werden, so dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Durch den Ausschluss aller Abstandsklassen nach Abstandserlass werden auch solche Betriebe ausgeschlossen, die auch hinsichtlich Lärms, Geruch, Staub, Erschütterungen etc. die angrenzende Nutzung beeinträchtigen könnten.

5.1.4 Störfallbetriebe / Zulassung von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG

Im östlichen Teil des Plangebiets wird vorbereitend die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben geschaffen. Somit besteht ohne weitere Regelungen u. a. theoretisch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (sog. Störfallbetriebe). Dieser zentrale Begriff wird in der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) aufgegriffen und knüpft an das Vorhandensein bestimmter Stoffmengen im Betriebsbereich an und legt damit ein flächenhaftes Verhältnis zugrunde. Der Betriebsbereich ist der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III-Richtlinie) in einer oder mehreren Anlagen ab einer bestimmten Menge tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein können.

Der anerkannte Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung in schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG²“ legt Achtungsabstände in verschiedenen Klassen für bestimmte Stoffe zu schutzbedürftigen Gebieten fest.

Die Abstandsempfehlungen gem. Anhang 1 der KAS-18 bieten einen Anhalt dafür, ob durch ein weiteres Zusammenrücken von Betriebsbereich und schutzbedürftigem Gebiet der Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG gefährdet sein kann. Sie sind speziell für die Bauleitplanung (d. h. ohne Detailkenntnisse) aufgeführt. Diese Abstandsempfehlungen sind in diesem Sinne als Achtungsabstände zu verstehen und beziehen sich auf den Menschen bzw. dessen Leben und körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter.

Die Ansiedlung von Anlagen und Störfallbetrieben, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, werden im Geltungsbereich des BP Nr. 92 S gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Ausschlaggebend ist neben der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung „Naafbachtalsperre“ vom 22.11.1982 (Wasserschutzzone II B) für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalsperre des Aggerverbandes und der in rund 40 Entfernung liegenden Zeithstraße (B56), insbesondere der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung der Ortslage Seelscheid, unmittelbar südlich bestehende Wohnanlage für Senioren, die dort bestehenden Pflegedienstleistungen sowie der zukünftigen Nutzungen (u. a. Wohnen und Pflegeeinrichtungen) im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet.

² KAS-18: Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, Kommission für Anlagensicherheit (KAS), 2. überarbeitete Fassung, Nov. 2010, einschl. 2. Korrektur

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung und Lage am Ortsrand werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossigkeit und maximal zulässige Gebäudehöhen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an den angrenzend bereits rechtsgültigen Bebauungsplan, um so einen ländlich geprägten Charakter zu gewährleisten sowie die Eingriffe und den Bedarf an Ausgleichsflächen zu minimieren.

Im vorliegenden Fall wird aus Gründen des Bodenschutzes eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Ergänzend hierzu ist zu beachten, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die o.g. zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 50% (also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 im vorliegenden Fall) regelmäßig überschritten werden darf.

Für das GE-Gebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung bis 0,8 ist aus Gründen des Bodenschutzes nicht zulässig.

Die GRZ liegt damit für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO, so kann in Kombination mit den Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen die Versiegelung verringert werden und ein entsprechendes Mindestmaß an Begrünung sowie die Durchgrünung des Plangebietes gesichert werden. Dies hat positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft und der Verbesserung der klimatischen Situation.

5.2.2 Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht dem städtebaulichen Ziel zur Einfügung der Planung in die ortstypische Baustruktur und den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23 S „Kurtsiefen“ sowie der 8. Änderung des BP Nr. 23 S.

Die Höhe der Gebäude im Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhen Null (NHN - DHHN2016) bestimmt.

Ausgehend von dem Ursprungsgelände um ca. 225 m ü NHN im Bereich des Baufensters des MI-Gebietes sowie ca. 222 m ü. NHN im Bereich des Baufensters des Gewerbegebietes werden somit Gebäudehöhen zwischen gerundet 8,50 m für die Bebauung im Mischgebiet und gerundet 10,00 m für die Bebauung im Gewerbegebiet entstehen (festgesetzt als maximale Gebäudehöhe von 233,50 m ü NHN (DHHN2016) und 232,0 m ü NHN (DHHN2016)).

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen sichert zugleich die ortstypische Gebäudedimensionierung sowie die oftmals höheren Geschossigkeiten bei Gewerbebauten.

Lediglich technische, untergeordnete Bauteile können als Ausnahme die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Zur Erreichung einer offenen durchgrünter Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baugrenzen definiert und orientieren sich an der zugrundeliegenden Planungsidee mit der Errichtung zweier Gebäude in der beschriebenen Form (vgl. Kap. 4). Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht.

5.4 Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sonstige Stellplätze und überdachte Stellplätze (Photovoltaik) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass ungeordnet auf den Grundstücken Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass alle 6 Stellplätze ein Baum zur Durchgrünung zu pflanzen ist (vgl. Maßnahme M3).

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 3 BauNVO richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße im Geltungsbereich wird als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Das Flurstück 120 wird aufgrund der Eigentümerverhältnisse als private Verkehrsfläche und das Flurstück 126 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

5.6 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Die für die Entwässerung erforderlichen Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB entsprechend festgesetzt (vgl. auch Kap. 7.9).

5.7 Grünfläche

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag (vgl. auch Kap. 5.8) zu begrünen, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Ebenfalls dient dies als ökologischer Ausgleich und wirkt sich günstig auf die Klimabilanz aus.

5.8 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

Zum Schutz von Natur- und Landschaft sowie zur Durchgrünung des Plangebietes und zur landschaftlichen Einbindung des künftigen Misch- und Gewerbegebietes werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Rahmen des Ergebnisses der Artenschutzprüfung werden Festsetzungen zur Minderung von Lichtemissionen, Vermeidung von Nachtbeleuchtung zum Schutz der Fledermäuse und Schutz vor Vogelschlag aufgenommen. Darüber hinaus werden Dachbegrünungen der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu 15 Grad Dachneigung verpflichtend festgesetzt.

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(M1) Anlage eines Feldgehölzes zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich:

Zur landschaftsgerechten Eingrünung und als ökologischer Ausgleich wird auf der privaten Grünfläche M1 gemäß Planeintrag ein Feldgehölz gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt mit größeren Gehölzen in der Mitte der Fläche und abgestuft zu den Randbereichen. Der vorhandene Obsthochstamm wird in die Pflanzung integriert. Zur Verwendung kommen nur lebensraumtypische Arten gemäß Pflanzenauswahlliste¹.

(M2) Anlage einer Baumhecke zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich:

Zur landschaftsgerechten Eingrünung und als ökologischer Ausgleich wird entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsfläche gemäß Planeintrag eine Baumhecke gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt mit Bäumen 2. Ordnung und lebensraumtypischen Sträuchern. Zur Verwendung kommen nur lebensraumtypische Arten gemäß Pflanzenauswahlliste 2.

(M3) Pflanzbindung im Bereich der Stellflächen:

Im Weiteren sind im Bereich der Stellplatzflächen im Mischgebiet und im Gewerbegebiet pro angefangene sechs Stellplätze ein lebensraumtypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (M3). Um eine gesunde Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind die Baumscheiben der Bäume mit einer offenen Fläche von mindestens 10 m² zu

dimensionieren. Sie sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen. Die Pflanzflächen sind mit insektenfreundlichen und gleichzeitig robusten Naturstauden der Pflanzenauswahlliste 4 flächig zu bepflanzen.

(M4) Pflanzung im Bereich der Fläche für Versickerung:

Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück wasserwirtschaftlich verträglich durch ein Mulden-Rigolen System versickert.

Die Fläche wird mit einer Gräser- und Kräutermischung angesät, die an die wechselnden Standortbedingungen angepasst ist.

Im Kap. 7.4 werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und vorgenannten Kompensationsmaßnahmen bilanziert.

5.9 Erneuerbare Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Diese Festsetzung entspricht auch dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid die Nutzung von Solarenergie auf Dächern verbindlich festzusetzen (PBWA-PV-Pflicht: BV/0500/20).

Darüberhinausgehende Regelungen auf Landesebene (§ 42a BauO NRW) sind zu beachten.

5.10 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild der Baugebiete sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Es werden Einschränkungen zur Dachform und Werbeanlagen festgesetzt. Mit diesen Festlegungen wird somit eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Anbaubeschränkungszone B56 (Zeithstraße)

Entlang der B56 (Zeithstraße), gemessen ab dem äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, gilt eine Anbaubeschränkungszone von 40,0 m (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW). Sollten hier Hochbauten oder bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen vorgesehen sein, bedürfen diese Maßnahmen der Zustimmung/Genehmigung der Straßenbauverwaltung unabhängig von der Genehmigungsbedürftigkeit nach Landesbauordnung. § 27 Abs. 1 StrWG NRW gilt entsprechend.

Die Anbaubeschränkungszone wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

6.2 Wasserschutzgebiet Naafbachtalsperre

Der überwiegende Teil des Planbereiches befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzgebietsverordnung „Naafbachtalsperre“ vom 22.11.1982 (Wasserschutzzone II B) für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalsperre des Aggerverbandes. Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten.

6.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-5009-0021. Gemäß § 20 Absatz 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

7.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zur B56. Aufgrund des Abstandes zur Straße sowie der Bebauung in zweiter Reihe sind die Verkehrsimmissionen vertretbar. Südlich der Plangebietes sowie südlich der B56 befinden sich bereits Wohngebäude unmittelbar entlang der Straße.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Konflikte erkennbar.

Im Bereich der Gewerbeflächen werden im vorliegenden Fall durch Festsetzungen gem. Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 dem Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen.

Somit ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen durch Schall- und Geruchsimmissionen oder sonstige Immissionen in den umliegenden schützenswerten Gebieten entstehen.

7.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Misch- und Gewerbegebiets beeinträchtigt werden könnten. Durch die Lage nahe der Bundesstraße mit guter Verkehrsanbindung wird hier ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort entwickelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse/ Gebäudehöhen, Grundflächenzahl) sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der künftigen Entwicklung nach städtebaulichen Zielen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid in das bestehende Ortsbild.

7.3 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

7.3.1 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sind Baudenkmäler nicht bekannt.

7.3.2 Bodendenkmäler

Nach heutigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich Bodendenkmäler nicht vorhanden.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

7.4 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

7.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher ein detaillierter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung sowie eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem Umweltbericht erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden berücksichtigt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Eine angepasste Grundflächenzahl, eine verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer können den Versiegelungsgrad begrenzen. Zudem sind lebensraum-typische Baumhecken und Feldgehölze anzupflanzen.

Es wird im Wesentlichen die Inanspruchnahme von rund 0,81 ha landwirtschaftliche Fläche/ Grünland ermöglicht. Durch die vorgesehene Nutzung kommt es zu einer relativ hohen Versiegelung des Bodens. Um den Eingriff zu mindern, wurden Maßnahmen erarbeitet, die in der Planung berücksichtigt wurden (u.a. Verringerung der GRZ, Festsetzung einer Grünfläche, Anpflanzflächen).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Zum Schutz der umliegenden Bestandsbebauung werden Festsetzungen getroffen (Gliederung nach Abstandserlass, Ausschluss von Betrieben gem. Abstandserlass). Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) wird festgesetzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 92 S „Seelscheider Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 10 „Lohmar-Naafbachtal“ im Rhein-Sieg-Kreis. Aktuell ist das Plangebiet flächendeckend als „Landschaftsschutzgebiet – L 2.2“ dargestellt. Der Landschaftsplan Nr. 10 „Lohmar-Naafbachtal“ befindet sich derzeit in der 3. Änderung. Im Vorentwurf als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Stand 06. 2023)

weist das Plangebiet unter dem Abschnitt „Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft“ hier ein Landschaftsschutzgebiet „mit Befristung“ L 2.2-9 aus. Gemäß § 20 Absatz 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird bis zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben und bietet durch entsprechende Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

7.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich werden in einem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (BP Nr. 92 S „Seelscheider Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe“, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dezember 2025) ermittelt.

Die Bestandskartierung der Biotoptypen erfolgte durch Begehungen im Juni und August 2025. Erfasst wurden die Biotoptypen im Einflussbereich des Vorhabens. Die Zuordnung und Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Methode zur ökologischen Bewertung und Biotopfunktionen von Biotoptypen“ von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) und unter Berücksichtigung des Biotopschlüssels des „Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz“ (LANUV 2009).

Die ehemals bestehenden Gehölze auf den Böschungen der Anhöhe nördlich der Neubebauung wurden im Rahmen der Erschließungsarbeiten zur 8. Änderung des BP Nr. 23 S „Kurtsiefen“ entnommen worden. Für die Beseitigung der Gehölze ist noch eine Kompensation vorzunehmen. Für die Eingriffsermittlung und -bewertung wird daher an dieser Stelle von dem Zustand vor der Rodung der Gehölze ausgegangen.

Zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustandes wird der Biotopwert der aktuellen Biotoptypen mit den jeweiligen Flächenanteilen multipliziert.

Tabelle 6: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Ausgangszustand

Code	Biotoptypen	Biotopwert	Fläche (m ²)	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
BD52	Baumheckenartiger Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz (Orthofoto 2022)	21	1.700	35.700
EA31	Intensiv-Fettwiese, mäßig trocken bist frisch	13	4.770	62.010
HJ5	Ausdauernde Ruderalfluren	16	35	560
HP7	Einsaat, Scherrasen	9	1.110	9.990
BF53	2 Obsthochstämme mit starkem Baumholz (Traufkante 50 m ² / Baum)	17	100	1.700
HY1	Befestigte Wege	0	380	0
Gesamt			8.095	109.960

Die ökologische Wertigkeit der eingriffsrelevanten Biotoptypen im Ausgangszustand umfasst 109.960 ökologische Wertpunkte (ÖW).

Der aktuellen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen gegenübergestellt wird die ökologische Wertigkeit der jeweiligen Biotoptypen/Nutzungen gemäß Planung. Zur Ermittlung der ökologischen Werte des geplanten Zustandes wird hierbei der Entwicklungszustand herangezogen, der sich nach 30 Jahren eingestellt haben wird.

Tabelle 7: Ermittlung der ökologischen Wertigkeit gemäß Planung

Code	Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Diversität	Häufigkeit	Vollkommenheit	Summe (Biotopwert)	Fläche (m²)	Ökologischer Wert (Fläche x Wert)
Mischbaufläche (2.680 m²)											
GRZ 0,4 + 0,2 = 60% der Mischbaufläche		0	0	0	0	0	0	0	0	1.608	0
davon Fläche für Dachbegrünung		1	0	0	0	1	0	1	3	675	2.025
Nicht bebaubare Fläche = 40 % (1.072 m²)											
BD52	M 2: Baumhecke/ Gehölzstreifen, lebensraumtypisch mit mittlerem Baumholz	4	3	3	3	3	2	1	19	405	7.695
BF32	M 3: Einzelbäume, lebensraumtypisch mit mittlerem Baumholz im Bereich der Stellflächen mit Unterpflanzung	2	3	2	3	2	1	1	14	30	420
HJ5	Unbebaute Fläche ohne Pflanzbindung	1	1	1	1	1	1	1	7	637	4.459
Gewerbefläche (3.740 m²)											
GRZ 0,7 = 70% der Gewerbefläche		0	0	0	0	0	0	0	0	2.618	0
davon Fläche für Dachbegrünung		1	0	0	0	1	0	1	3	525	1.575
Nicht überbaubare Fläche = 30% der Gewerbefläche (1.222 m²)											
HH7	Mulden-Rigole, Gras- und Krautflur	2	2	1	3	2	1	1	12	254	3.048
BD52	M 2: Baumhecke, lebensraumtypisch mit mittlerem Baumholz	4	3	3	3	3	2	1	19	768	14.592
BF32	M 3: Einzelbäume, lebensraumtypisch mit mittlerem Baumholz im Bereich der Stellflächen mit Unterpflanzung	2	3	2	3	2	1	1	14	100	1.400
Private Grünfläche											
BD52	M 1: Feldgehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz	4	3	3	3	3	2	1	19	1.195	22.705
Straßenverkehrsfläche											
HY1	Befestigte Fläche	0	0	0	0	0	0	0	0	480	0
Gesamt										8.095	57.919

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes gemäß Planung umfasst 58.087 ökologische Wertpunkte (ÖW).

Ökologische Wertigkeit Planung +57.919 ÖW

Ökologische Wertigkeit Ausgangszustand -109.960 ÖW

Bilanz (Planung - Ausgangszustand) -52.041 ÖW

Die Bilanzierung zeigt, dass nach Umsetzung der Planung in der Bilanz für das Biotoppotenzial ein negativer Wert von 52.041 ökologischen Wertpunkten (ÖW) verbleibt.

Die Kompensation erfolgt über ein im Rhein-Sieg-Kreis anerkanntes Ökokonto. Die Zuordnung zu einer eingebuchten Maßnahme erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Boden

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in das Bodenpotenzial besondere Ausgleichsforderungen notwendig. Grundlagen hierfür bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000.

Die Bewertung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß der im Rhein-Sieg-Kreis anerkannten Bewertung für Eingriffe in das Bodenpotenzial: „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung: Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis (OBK) vom November 2018“. Im Plangebiet sind Böden der Kategorie I B: Kategorie IB - Bördeböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit³ betroffen.

Ausgleichsforderungen

Tabelle 8: Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Bodenpotenzial

Betroffene Böden	Art des Eingriffs	Fläche (m ²)	Ausgleichs-verpflichtung
<u>Natürliche Böden</u> <u>Kategorie IB</u>	Flächenneuversiegelung	2.618	1 : 0,75 = 1.964 m ²
Summe			

Es besteht ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden von 1.964 m². Zur „Umrechnung“ der notwendigen Fläche (m²) für die Kompensation „Boden“ wird gemäß dem Bewertungsverfahren ein Faktor von 4 Biotopwerten angesetzt.

Bei einem Bedarf von 1.964 m² entspricht dies $(1.964 \times 4) = 7.856$ Boden-Wertpunkten (BW).

Gemäß des Bewertungsverfahrens „Boden“ werden in der Regel Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Bodenpotenzial mit Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotoppotenzial verbunden (komplementäre Verknüpfung).

Bei den hier vorgesehenen Maßnahmen handelt es sich um die Verminderung stofflicher Belastungen in Böden: Bepflanzungen im Verhältnis Eingriff: Ausgleich 1:1.

Bewertet werden nur die Pflanzbereiche mit natürlichen Böden im Bereich des Grünlandes.

³ Rhein-Sieg-Kreis: Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung: Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis (OBK) vom November 2018.

Tabelle 9: Ermittlung der Bodenwertes gemäß Planung

Art der Ausgleichsmaßnahme	Umfang (m ²)	Verhältnis Eingriff: Ausgleich	Ausgleich (m ²)
M1 und M2 Baumhecke/Feldgehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen auf natürlichen Böden	1.963	1 : 1	1.963
Summe			1.963

Aufwertung Boden (Boden- Wertpunkte): $1.963 \text{ m}^2 \times 4 =$ +7.852 BW

Ausgleichsbedarf -7.856 BW

Bilanz (Aufwertung - Bedarf) - 4 BW

Die Bilanzierung zeigt, dass die Eingriffe in die Bodenfunktionen weitgehend ausgeglichen sind. Nach Umsetzung der Planung verbleibt in der Bilanz für das Schutzgut Boden rechnerisch ein negativer Wert von 4 Boden-Wertpunkten (BW).

7.4.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1)

Im Rahmen der Aufstellung des Nr. 92 S in Seelscheid ist eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, von der Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht, November 2025, erarbeitet worden. In dem vorliegenden Gutachten wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1BNatSchG (2010) durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden.

Im Ergebnis sind Vorkommen von Fledermäusen als Nahrungsgäste oder Durchzügler im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich. Das Plangebiet besitzt für diese Arten keine besondere Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

Hinsichtlich Bruten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet selbst ergaben sich keine Hinweise. Ob in dem entnommenen Gehölzbestand planungsrelevante Arten wie Bluthänfling oder Neuntöter gebrütet haben, kann nicht mehr festgestellt werden. Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich (bspw. Greifvögel, Eulen). Für diese Arten besitzt das Gebiet aber allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitats sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist). Eine Beeinträchtigung für ziehende / rastende Vogelarten ist nicht erkennbar.

Bei den im Plangebiet und in dessen Umfeld nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten handelt es sich überwiegend um besonders geschützte Arten entsprechend der Anlage 1, Spalte der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Sie sind bundesweit, landesweit und regional ungefährdete Vogelarten, die weit verbreitet und allgemein häufig sind. Bruten dieser

häufigen Arten im Umfeld sind möglich. Bei der Begehung wurden folgende Arten gesichtet, gehört oder im Überflug oder bei der Nahrungssuche beobachtet (Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Elster).

Bei dem entnommenen Gehölzstreifen auf der Böschung zum Grünland war ein Vorkommen von Hecken besiedelnde Vogelarten wie Amsel, Heckenbraunelle oder Grasmücke möglich.

Die folgenden Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vorzusehen:

- Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlicher Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, sind eine Nachtbeleuchtung sowie Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 5 Grad Celsius nicht zulässig. Des Weiteren sollten Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden.
Bei der Außenbeleuchtung sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten, und damit Fledermäuse, haben. Besonders empfehlenswert ist warmweißes Licht von 1.700 bis maximal 2.700 Kelvin mit einem hohen Rotanteil und möglichst wenig UV- oder Blauanteilen.
- Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen und der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Zum Schutz vor Vogelschlag sind im Rahmen der Baugenehmigung vogelfreundliche Lösungen, u.a. die Reduktion von Durchsichten durch geprüfte Muster, umzusetzen. Anzuwenden sind u.a. die Informationen und Hinweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW in Verbindung mit der Schweizerischen Vogelwarte von 2012.
- Minderung von Lichtemissionen: Ein Abstrahlen, z.B. in den Himmel oder in anliegende Gehölzbereiche, ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche. Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen zu reduzieren. Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermaus-freundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1700 bis max. 2700 Kelvin).
- Neupflanzungen: Als Ausgleich für den Verlust der Gehölze auf den Böschungen, und damit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Hecken bewohnender Vogelarten, sind im Planbereich des BP Nr. 92S verbindlich Neupflanzungen von Baumhecken mit lebensraumtypischen Gehölzen vorzunehmen.

Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) – Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben, unter Berücksichtigung der aufgezeigten vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Näheres ist der Artenschutzvorprüfung (Stufe 1), die als Anlage beigelegt ist, zu entnehmen.

7.5 Boden/ Altlasten/ Bergbau/ Erdbebenzone

7.5.1 Beschaffenheit des Bodens / Versickerungsfähigkeit des Bodens

Im Rahmen eines Hydrogeologischen Gutachtens (GEO CONSULT, November 2025) wurden zur Überprüfung der Versickerungseignung am 22.05.2025 im Bereich der geplanten Mulden-Rigole zwei Kleinrammbohrungen (KRB) mit Tiefen zwischen 2,8 m und 3,2 m unter GOK abgeteuft. In und neben den KRB wurden je ein flacher und ein tiefer Sickerversuch durchgeführt. Demnach ist eine Versickerung im Plangebiet möglich (vgl. auch Kap. 7.9).

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7.5.2 Altlasten

Gemäß der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes eine Teilfläche eines Altstandortes, welche mit der Nr. 5110/2092-0 im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst ist. Im Rahmen einer systematischen Erhebung zur Ermittlung von Altstandorten und altlastverdächtigen Flächen wurde anhand von Recherchen festgestellt, dass hier über einen langen Zeitraum eine altlastenrelevante Nutzung stattgefunden hat (KFZ-Werkstatt). In historischen Luftbildern ist zu erkennen, dass der betroffene Altstandortbereich als KFZ-Abstellfläche genutzt worden ist.

Entsprechende Hinweise zum Umgang mit Bodenverunreinigungen sind in den Planunterlagen zum Bebauungsplan enthalten. Nach Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis kann auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung verzichtet werden.

7.5.3 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Joseph“ und „Manus I“ sowie über dem auf Blei-Zink- und Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Königsberg“. Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

7.5.4 Erdbebenzone

Der räumliche Geltungsteilbereich liegt in der Erdbebenzone 0 in der Untergrundklasse R1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die in der DIN 4149 (Geltung seit 2005) aufgeführten entsprechenden bautechnischen Maßnahmen sind zu beachten.

7.6 Verkehr

Das Plangebiet ist erschlossen über die Anbindung zur Zeithstraße, über welche das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr das Plangebiet direkt an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzung ist eine Beeinflussung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nicht zu erwarten.

Der konkrete Stellplatzbedarf wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.

Die Nachweise für die Einhaltung der Sichtdreiecke wurden nach den Richtlinien erbracht.

Bushaltestellen liegen in nächster Nähe zum Plangebiet und sind fußläufig erreichbar (ca. 5 min bis zur Haltestelle „Neunkirchen-Seelscheid Leienkreuz“).

Parallel zur Zeithstraße (B56) verläuft eine Radwegeanbindung.

7.7 Belange der Wirtschaft

Durch die Planung wird u. a. auch der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid Rechnung getragen. Hinzu kommt die optimale Lage des Gewerbegebietes direkt an der B56 sowie der Lage an einem der beiden Hauptorte der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid.

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und schafft somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

7.8 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der hier beschriebenen Planung werden heute landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzte Flächen für eine gemischte und gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Gem. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Die betroffene Fläche grenzt im Westen, Südwesten an bestehende Bebauung an, liegt nördlich der Bundesstraße B 57 und befindet sich damit im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Südlich der Bundesstraße reichen die vorhandenen

Bauflächen bereits deutlich weiter nach Osten. Die Planung stellt also eine konsequente Weiterführung der südlich der Bundesstraße bestehenden Strukturen dar.

Die Inanspruchnahme der Fläche ist begründet durch den Bedarf an seniorenrechtlichem Wohnen sowie Einrichtungen und Dienstleistungen zur Pflege gerechtfertigt, die hier in Verbindung mit den bereits im Süden bestehenden Nutzungen entstehen sollen. Die Entwicklungsziele, die mit dem Bebauungsplan Nr. 92 S verfolgt werden, beinhalten eine hochwertige Ergänzung des Seniorenwohnens in Kombination mit entsprechenden gewerblichen Angeboten. Diese Flächen gehören den Eigentümern und sind derzeit als Grünfläche ungenutzt.

Der Planbereich ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche und als Gewerbefläche dargestellt und daher langfristiges Ziel der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungspolitik. Die Begründung der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und der Nachweis der Erforderlichkeit bzw. Alternativenprüfung haben daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung stattgefunden.

7.9 Ver- und Entsorgung

Eine ordnungsgemäße Versorgung aus dem Bestandsnetz mit Wasser und Strom ist nach heutigen Erkenntnissen möglich.

Die Entwässerungskonzeption wurde durch das Ingenieurbüro GEO CONSULT Bach und Rietz Beratende Ingenieure PartG mbB erstellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem:

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über separate Schmutzwasserkanäle erfasst. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Seelscheid und ist nicht komplett im derzeit gültigen Netzplan enthalten. Gemäß der Stellungnahme des Aggerverbands bestehen hier aber wegen der Geringfügigkeit keine Bedenken, wenn die Fläche bei der nächsten Überarbeitung mit aufgenommen wird.

Im Rahmen der Prüfung der Niederschlagsentwässerung wurde ein hydrogeologisches Gutachten (GEO CONSULT, November 2025) erstellt. Dabei wurden die Grundverhältnisse erkundet, Versickerungsversuche durchgeführt und eine geeignete Versickerungsanlage berechnet. Außerdem wurde der Überflutungsnachweis für die an die Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen erbracht.

Zur Überprüfung der Versickerungseignung wurden am 22.05.2025 im Bereich der geplanten Mulden-Rigole zwei Kleinrammbohrungen (KRB) mit Tiefen zwischen 2,8 m und 3,2 m unter GOK abgeteuft. In und neben den KRB wurden je ein flacher und ein tiefer Sickerversuch durchgeführt. Anhand der Bodenaufschlüsse wurde in der Untersuchungsfläche das nachfolgend beschriebene Bodenprofil ermittelt: In beiden Bohrungen wurde oberflächlich eine 20 cm bzw. 30 cm mächtige Oberbodenschicht aus

Schluff mit organischen Beimengungen in halbfester Konsistenz erkundet. Unterhalb des Oberbodens schließt sich in beiden Bohrungen bis in Tiefen von 1,7 m und 1,8 m unter GOK Lösslehm in Form von schwach feinsandigem Schluff in steifer Konsistenz an. Bis zu den erreichten Endteufen von 2,8 m und 3,2 m unter Geländeoberkante (GOK) wurde in beiden KRB verwitterter Sandstein angetroffen, der bodenmechanisch als schwach schluffiger Sand mit geringen Anteilen an Gesteinsbruch einzustufen ist.

In den erreichten Endteufen mussten beide Bohrungen abgebrochen werden, da aufgrund zu hoher Bohrwiderstände kein weiterer Bohrfortschritt zu erzielen war. Unterhalb der erreichten Endteufe steht weiterhin verwittertes Festgestein an.

Zum Zeitpunkt der Felderkundungen am 22.05.2025 konnte in keiner der KRB durch Bohrlochmessungen mit dem Lichtlot bis in eine maximale Tiefe von 3,2 m unter GOK ein freier Wasserspiegel festgestellt werden.

Nach Auswertung der hydrogeologischen Situation bewegt sich der oberste, durchgängige Grundwasserhorizont innerhalb von Kluft- und Schichtflächen des Festgesteins in größerer Tiefe unter GOK. Jahreszeitlich bzw. witterungsbedingt kann es zur Ausbildung von Schichtwasser- und Staunässehorizonten kommen.

Im Ergebnis kann das anfallende Niederschlagswasser auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse rechnerisch und nach Maßgabe der DWA-A 138-1, über eine Mulden-Rigole in den Untergrund abgegeben werden. Zusätzlich wurde das Volumen für den Überflutungsnachweis ermittelt.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet der Naafbachtalsperre ist für die Versickerung des Niederschlagswassers eine Mulden-Rigole vorgesehen. Diese ist in dem östlich liegenden Pflanzstreifen vorgesehen.

Die Systemabmessungen können nach Rücksprache mit dem Gutachter verändert und den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Wichtig ist, dass die Mindestanforderungen an Speichervolumen und Sickerfläche sichergestellt sind.

Im Rahmen Hydrologischen Fachgutachtens wurde auch der Überflutungsnachweis bei Starkregen erbracht. Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen.

Detaillierte Aussagen sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

7.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. 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 Klimaschutz dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Planung werden heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Eine Abwägung über die Flächeninanspruchnahme hat bereits auf der gesamtgemeindlichen Ebene im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens stattgefunden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden durch Begrünungsmaßnahmen Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas gefasst. Unter anderem sind zur Verbesserung des Mikroklimas alle Flachdächer zu begrünen. Außerdem sind umfangreiche Anpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen.

Durch die begrünten Flächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und reduzieren ebenfalls die Aufheizung im Plangebiet, d. h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt. Grünflächen reduzieren den direktabfließenden Niederschlag und dienen bei Starkregen somit als „Schwamm“ zur Aufnahme des Wassers.

7.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Der Planbereich befindet sich aufgrund der Entfernung von Fließgewässern nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete.

Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).

Für den o. g. Bereich werden aufgrund der bestehenden Daten die extremen Regenereignisse simuliert. Die nachfolgenden Kartenausschnitte zeigen dabei keine Überflutung

des Plangebietes bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre, Karte 1/ Abb. 3) sowie bei extremen Starkregen (90 mm / h, Karte 2 / Abb. 4).



Abb. 6: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG, seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) und extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Eingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung geschützt anzuordnen etc. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

7.12 Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 92 S „Seelscheider Quartier für Pflege, Seniorenwohnen und Gewerbe“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 10 „Lohmar-Naaftbachtal“ im Rhein-Sieg-Kreis. Aktuell ist das Plangebiet flächendeckend als „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Der Landschaftsplan Nr. 10 „Lohmar-Naaftbachtal“ befindet sich derzeit in der 3. Änderung. Im Vorentwurf als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Stand 06. 2023) weist das Plangebiet unter dem Abschnitt „Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft“ hier ein Landschaftsschutzgebiet „mit Befristung“ L 2.2-9 aus.

Gemäß § 20 Absatz 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Der überwiegende Teil des Planbereiches befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Wasserschutzgebietsverordnung „Naafbachtalsperre“ vom 22.11.1982 (Wasserschutzzone II B) für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalsperre des Aggerverbandes. Die ordnungsbehördliche Wasserschutzgebietsverordnung ist daher zu beachten.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.13 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 8.095 m ²
Mischbaufläche:	ca. 2.680 m ²
Gewerbefläche:	ca. 3.740 m ²
Verkehrsflächen (privat/ öffentlich):	ca. 480 m ²
Grünflächen/ Maßnahmenfläche:	ca. 1.200 m ²
dv. Versickerungsfläche:	ca. 254 m ²

9. GUTACHTEN

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erforderlich und wurden erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, November 2025
- Landschaftspfleg. Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Dezember 2025
- Hydrogeologisches Gutachten, GEO CONSULT, Overath; November 2025

Neunkirchen-Seelscheid und Aachen, im Dezember 2025