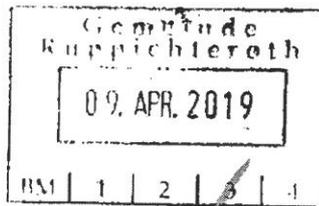


Ruppichteroth, den 08.04.2019

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



An die
Gemeinde Ruppichteroth
- Der Bürgermeister -
Rathausstrasse 18
53809 Ruppichteroth

Betreff: Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren „Rettungswache Schönenberg“
- Beteiligungen der Öffentlichkeit nach Baugesetzbuch (BauGB) -

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Beteiligung der Öffentlichkeit, reichen wir hiermit folgende Stellungnahme mit den entsprechenden Widersprüchen, Fragen und Kommentaren ein:

1. Zum Dokument „1_bebauungsplan_plandarstellung.pdf“:

Laut dieser Darstellung ist ein Abstand von der zu bebauenden Gemeinbedarfsfläche bis zur Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken von lediglich 3 Metern geplant. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde jedoch darüber informiert, dass dieser Abstand auf 5m festgesetzt werden soll. Aus den folgenden Gründen lehnen wir daher den dargestellten Bebauungsplan ab:

- a) Nicht-Einhaltung des zugesagten/geäußerten 5m-Abstandes zu den Nachbargrundstücken mit der geplanten Bebauung.
- b) Da es sich um ein Sonderbaugebiet (SO) handelt und Sonderbaugebiete eine Form der Gewerbegebiete darstellen und dieses direkt an ein allgemeines Wohngebiet angrenzen soll, hat das bereits vorhandene Wohngebiet ein höheres Schutzrecht. Dieses Schutzrecht sollte zumindest über weitere 2 Meter Abstand und eine entsprechende Ausdehnung der Grünfläche/Hecke abgemildert werden. Alternativ kann natürlich auch über einen künstlich aufgeschütteten Erdwall mit entsprechender Bepflanzung nachgedacht werden, allerdings glauben wir, dass dies noch mehr Platz verbrauchen würde als die vorgeschlagenen 5 Meter.
- c) Ein 5 Meter Abstand zur Grenzbebauung schränkt das Bebauungsfenster nur minimal ein, im Gegenteil: Der Natur und den geplanten Grünflächen würde damit wieder wesentlich mehr Spielraum eingeräumt, da aktuell auch die großflächig geplante Be-pflasterung nicht gerade für eine Integration in die aktuell vorhandene Grünfläche/Wiese spricht.

2. Zum Dokument „1_bebauungsplan_plandarstellung.pdf“ bzw.

„1_bebauungsplan_textl_festsetzungen.pdf“ und „2_begrundung_zum_bebauungsplan.pdf“:

Laut dieser Darstellung kann die maximale Höhe des Gebäudes 6 Meter erreichen (das ergibt sich aus der maximalen Gebäudehöhe von 147,20m über NN gegenüber dem jetzigen Bodenniveau von ca. 141,20m über NN) sowie aus dem Kapitel 7.2.2 aus der Begründung zum Bebauungsplan. Aus den folgenden Gründen lehnen wir diese Festsetzung ab:

- a) Auf der durchgeführten Bürgerinformationsversammlung wurde darüber gesprochen, welche Ausmaße das geplante Gebäude erhalten soll und dabei wurde betont, dass lediglich die geplante Fahrzeughalle eine Höhe von 5 Metern haben wird und die restlichen Gebäudeteile

niedriger geplant würden (weil 1-stöckig). Zudem war von einem geplanten Flachdach mit Begrünung die Rede. Die Frage hier ist also: Warum wird für eine Fahrzeughalle mit Flachdach eine Höhe von 6 Metern benötigt? Werden auch LKWs in den Hallen abgestellt? Wenn ja, sollte das Schallschutzgutachten noch einmal überprüft werden! Wir fordern daher die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 5 Meter festzulegen, da dies für ein- und ausfahrende Fahrzeuge mehr als ausreichend ist.

- b) Ein 6 Meter hohes Gebäude suggeriert, dass auch ein zweites Stockwerk geplant ist, was jedoch in der „Begründung zum Bebauungsplan“ aktuell zwar nicht erwähnt, jedoch auch nicht ausgeschlossen wird. Die Planungen für ein Flachdach untermauern diese These zusätzlich. Es sollte der „Begründung zum Bebauungsplan“ mehr Gewicht gegeben werden und diesen Spekulationen und potentiellen Auswüchsen von vornherein entgegen getreten werden: legen sie fest, dass ein zweites Stockwerk nicht geplant werden darf! Gerade die Anwohner aus dem Rosenweg haben ihre Gärten und „Ruheräume“ direkt an die Rettungswache angrenzend und sicherlich keine Lust, ständig von Mitarbeitern und Besuchern der Rettungswache (auch an den Wochenenden) beobachtet und „begafft“ zu werden.

3. Zum Dokument „1_bebauungsplan_plandarstellung.pdf“ bzw. „1_bebauungsplan_textl_festsetzungen.pdf“:

- a) Zur textlichen Festsetzung unter Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzungen“ bezüglich Stellplätze und Garagen wird auf einen Satz hingewiesen, den es unter diesem Absatz gar nicht gibt oder in der Form nicht gibt: „...Paragraf 12, Absatz 1 Satz BauNVO...“ gibt es nicht, da dieser Absatz keine weiteren Sätze umfasst. Es müsste also richtig heißen „...Paragraf 12, Absatz 1 BauNVO...“. Die textliche Festsetzung ist also demnach falsch und muss neu formuliert werden. Das Dokument „1_bebauungsplan_plandarstellung.pdf“ wird dadurch ebenfalls ungültig und muss neu erstellt werden.
- b) Weiterhin bin ich gegen eine pauschale Genehmigung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der gekennzeichneten bebaubaren Flächen, da dies dann auch außerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ geschehen dürfte, ohne eine vorherige Genehmigung. Statt des verwendeten Paragrafen 12, Absatz 1 bitten wir um Festlegung auf den Paragrafen 12, Absatz 6 und entsprechender Festlegungen auf die Fläche für den Gemeinbedarf.

4. Zum Dokument „1_bebauungsplan_plandarstellung.pdf“:

- a) In der Darstellung des Parkplatzes ist ungefähr auf der Hälfte der Zufahrt eine Schrankenanlage dargestellt: Heißt das, dass die dahinter liegenden Parkplätze nur den Mitarbeitern und Besuchern der Rettungswache vorreserviert sind? Wenn ja, würde dies nicht den gemachten Zusagen entsprechen, die auf der Bürgerinformationsveranstaltung gemacht wurden.
- b) Zur Zufahrt zur Rettungswache selber: Wie werden Fußgänger, die von der Gaststätte „Futterkrippe“ kommen und zu den Parkplätzen wollen, vor ausfahrenden Rettungsfahrzeugen geschützt bzw. vor einer Ausfahrt gewarnt, wenn das Martinshorn erst frühestens bei der Auffahrt auf die B478 zum Einsatz kommen soll? Wurde schon einmal darüber nachgedacht, die Zufahrt zur B478 nicht in direkter Form, sondern in einer leicht „geschwungenen“ Bogenform vom geplanten Rettungswachengrundstück zur B478 führen zu lassen? Das hätte den Vorteil, dass die Parkplätze dann auf die andere Seite in Richtung Futterkrippe angelegt werden könnten und das Risiko des „Überfahrenwerdens“ hier extrem schrumpfen würde. Gerade auch im Hinblick auf das aufkommende Thema Elektromobilität ist es ratsam darüber nachzudenken, denn zukünftig werden Fahrzeuge kaum mehr vom Motorenlärm erkennbar sein, sondern nur noch über deren Rollgeräusche.

5. Zum Dokument „8_lageplan_aussenanlagen_1-200.pdf“:

- a) In der Darstellung ist erkennbar, dass die Zufahrt zum Grundstück asphaltiert werden soll, die eigentliche Fläche vor der Rettungswache jedoch nicht. Diese soll gepflastert werden. Wir

sprechen uns hiermit gegen eine Pflasterung aus, da gerade bei großen und schweren Fahrzeugen das Geräusch beim Überfahren sehr laut werden kann. Außerdem neigen Pflasterflächen mit der Zeit zum Absinken. Dies wurde schließlich auch schon bei der Feuerwehrwache in Ruppichteroth festgestellt und daher sind diese Flächen auch asphaltiert worden. Zumindest die Zufahrten zu den jeweiligen Garagen sollten auf jeden Fall asphaltiert werden und dies muss auch im Bebauungsplan festgelegt werden. Dadurch, dass direkt neben unserem jetzigen Grundstück Rosenweg 10 bereits eine öffentlich gepflasterte Stichstrasse existiert, wissen wir, dass diese Nebengeräusche z.T. lauter sind als die Geräusche der Fahrzeuge selbst.

6. Zum Dokument „2_begrundung_zum_bebauungsplan.pdf“:

- a) In Kapitel 1.2 wird darauf hingewiesen, dass die neu entstehenden Örtlichkeiten auch zu Schulungszwecken der Mitarbeiter eingesetzt werden sollen. Zitat: „...Rettungswache in winkelförmiger Bauweise mit einer Fahrzeughalle für bis zu vier Rettungs- und Krankenwagen (Abstellplätze) sowie den entsprechenden Schulungs- und Aufenthaltsräumen für die Mitarbeiter...“. Ziel und Zweck der neuen Rettungswache kann und darf es nicht sein, ein neues „Seminar- und Lehrzentrum“ für Rettungskräfte entstehen zu lassen. Die Ergänzung des Zwecks um ein Schulungszentrum sorgt nämlich auch dafür, dass Schulungen (vornehmlich) an den Wochenenden dort stattfinden und damit der Frieden und die Ruhe der Anlieger in den Wohngebieten auch an Wochenenden zusätzlich noch gestört wird durch Publikumsverkehr. Dieser Zweck ist aus dem Kapitel zu entfernen und zusätzlich ist das Maß der Nutzung einzuschränken in der Art, dass nur DRK-interne Schulungen der vor Ort ansässigen Mitarbeiter dort durchgeführt werden dürfen. Auf gar keinen Fall darf es dazu kommen, dass die Räume an andere vermietet werden können, die dann dort ihre Schulungen und/oder Feierlichkeiten abhalten! Dies muss entweder in einer Art „Nutzungssatzung“ oder direkt in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes festgehalten werden.
- b) In Kapitel 5 ist die Rede von „...einem Waschplatz für die Fahrzeuge...“. Wo genau soll dieser Waschplatz geplant werden? Reicht es nicht, wenn die vor Ort vorhandenen Waschanlagen der Tankstellenbetreiber genutzt werden? Auch das Waschen der Fahrzeuge ist ein nicht unerheblicher Lärmfaktor, da Waschungen fast immer heutzutage auch mit Hochdruckstrahlern verrichtet werden. Wir sind daher gegen den geplanten Waschplatz oder – sofern das nicht möglich ist aus Gründen der Hygiene und Entsorgung – für eine speziell dazu errichtete Unterbringung in einer der geplanten Fahrzeughallen. Bei etwaigen Waschungen muss die Halle jedoch geschlossen und Wände und Fenster mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen versehen sein. Weiterhin fordere ich die Offenlegung der zu benutzenden chemischen und mechanischen Reinigungsmittel und –anlagen und deren Entsorgung.
- c) In Kapitel 5 ist die Rede von „...im Rahmen der Planung wird eine Begrünung der Dachfläche angestrebt.“. Warum wird dies nicht angeordnet in Form einer Festlegung? Warum nur „angestrebt“? Das lässt sehr viel Spielraum bei allen Planungen zum Baukörper und zur Dachfläche und gibt weder das wieder, was auf der Bürgerinformationsversammlung verkündet und versprochen wurde, noch dient es dem Zweck, die ganze Bebauung möglichst „ökologisch“ dastehen zu lassen, wenn sich der Bauherr doch für eine andere Variante entscheidet. Ich bitte daher um eine konkrete Klarstellung sowohl der Dachform, als auch deren Aussehen und Nutzung, da es ein mit entscheidender Faktor für unsere Zustimmung (und möglicherweise auch anderer) ist.
- d) In Kapitel 6 wird auf eine falsche Adresse des Alternativstandortes Nr. 8 verwiesen. Es gibt keine Strasse „An den Brücken“. Derselbe Fehler findet sich auch im Dokument „begrundung_zum_fnp.pdf“ in Kapitel 4.
- e) In Kapitel 6 wird weiterhin im Rahmen des Ausschlusskriteriums für den Alternativstandort Nr. 8 darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer potentiellen Erweiterung das Grundstück zu klein wäre. Das alternative Grundstück weist aber eine Fläche von ca. 9.000 qm aus

gegenüber dem geplanten Standort von ca. 4.700 qm. Ist denn für den geplanten Standort ebenfalls eine Erweiterung schon jetzt geplant, obwohl er nur halb so viel Fläche aufzuweisen hat wie die Alternative? Das kann also nicht wirklich ein Ausschlusskriterium sein! Wir fordern daher die Offenlegung der für alle Grundstücke gleich zu behandelnden Kriterien, denn nur so kann eine effektive Bewertung stattfinden und nicht nach wahllosen und nicht miteinander zu vergleichenden Kriterien. Ähnliches wie zu Alternativstandort Nr. 8 lässt sich auch in der Begründung zu Alternativstandort Nr. 7 zu erkennen. Das Abwägungsgebot wurde auch hier nicht ausreichend gewürdigt, denn lediglich Bedenken reichen nicht aus, um einen Standort gegenüber einem anderen den Vorzug zu geben. Dieselben Fehler finden sich auch im Dokument „begrundung_zum_fnp.pdf“ in Kapitel 4.

- f) In Kapitel 7.5 wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten an den Fahrzeugen wie Desinfektion, Wartung und Reinigung (etc.) auf dem zukünftigen Betriebsgelände zu erwarten sind. Bisher war nur von einer Desinfektion und Reinigung die Rede, nun wird sie auch auf Wartungsarbeiten (etc.) ausgedehnt. Wir fordern die Eingrenzung auf Desinfektions- und Reinigungsarbeiten, da Wartungsarbeiten auch sehr viel Lärm verursachen können und auch nicht in dem Schallschutzgutachten eingeplant sind. Zudem müssen sämtliche Arbeiten an den Fahrzeugen innerhalb der bereits unter Punkt 6b angesprochener Halle erfolgen.

7. Zum Dokument „3_umweltbericht_bplan_2019-01-30.pdf“:

Unter Kapitel 2.5 wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als erheblich eingestuft, gleichzeitig wird dargestellt, dass eine etwaige Kompensation noch nicht festgelegt ist. Wir fordern daher die Festlegung gleich bei Beginn der Bauleitplanung, um Transparenz in den gesamten Prozess zu bekommen und etwaigen „Mauscheleien“ und „verdeckten Absprachen“ gleich zu Beginn zu verhindern!

8. Allgemeines:

Da es sich hier bei dem Bau der Rettungswache um eine Planung für alle Bürger der Gemeinde Ruppichterorth handelt und die meisten Bürger nicht wissen, wie ein Bauleitplanverfahren mit (früher) öffentlicher Beteiligung von Behörden- und Verwaltungsseite gehandhabt wird (inklusive aller Rechte und Pflichten), bitten wir um zusätzliche Veröffentlichung einer schematischen Darstellung des Verfahrens inklusive der daraus hervorgehenden Fristen, Rechte und Pflichten. Diese Darstellung lässt sich derzeit bei der Gemeinde Ruppichterorth nirgendwo erkennen, daher wäre eine Veröffentlichung auf der Homepage sehr gut geeignet und auch übertragbar auf andere nachfolgende Verfahren und würde somit auch mehr Transparenz gegenüber dem Bürger schaffen.

9. Zum Dokument „4_landschaftspflegerischer_fachbeitrag_-2019-01-30.pdf“:

In Kapitel 4.3 wird darauf hingewiesen, dass es in der Bauphase zu erhöhten Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und sonstige baubedingte Emissionen kommen kann (siehe auch hierzu „umweltbericht_zum_fnp_2019-01-30.pdf“, Kapitel 5.1). Da sich dies aus unserer Sicht nicht vermeiden lässt, fordern wir einen finanziellen Ausgleich in Höhe 2.000 Euro x 5 Monate x 20% = 2.000 Euro Entschädigungsleistung. Die Summe ergibt sich aus den zusätzlich anfallenden Reinigungen für Hauswände, Fenster- und Türflächen, Autos, sowie Minderung der Lebensqualität bei Aufenthalt im Freien/eigenen Garten, sowie einer virtuellen Miete der eigenen Immobilie. Vergleiche hierzu auch Landgericht Berlin, Urteil vom 16.06.2016, Az. 67 S 76/16. Sollten die Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der Erdbewegungen und des Rohbaus in die Zeit von Mai bis September fallen, sollten Beregnungs-/Bewässerungsmaschinen aufgestellt werden, um Staub möglichst zu vermeiden.

10. Zum Dokument „8_lageplan_aussenanlagen_1-200.pdf“:

- a) Auf der Zeichnung sind schraffierte Flächen vorhanden, die direkt nach der geplanten Schallschutzmauer parallel zur neuen Zufahrt eingezeichnet sind. Worum handelt es sich dabei? Es gibt weder Hinweise noch eine entsprechende Legende.

- b) Der „Longdendale Platz“ wurde mit Zustimmung des Rates der Gemeinde Ruppichteroth nicht nur umbenannt, sondern auch an einen anderen Ort verlegt. Daher ist die Verwendung des jetzigen Namens in der Grafik irreführend.
- c) Aktuell ist in der jetzigen Skizze auch noch die alte Telefonzelle eingezeichnet. Auch diese soll im Zuge der Umbenennung (siehe Punkt 10b) an einen neuen Ort gestellt werden.
- d) Die Kleider- und Glascontainer sollten – wie auf der Bürgerinformationsversammlung angekündigt – eigentlich in den Bereich der Kreuzungseinmündung Bergstrasse/Brölstrasse verlegt werden. Ich zitiere hier einmal den Bürgermeister und das zuständige Ingenieurbüro: „...das sollte den jetzigen daraus entstehenden Lärm zusätzlich mildern...“. Aktuell sind diese aber in der Karte in dem Bereich der neu entstehenden Parkplätze eingezeichnet. Bitte dies entsprechend anpassen!

11. Zum Dokument „8_lageplan_schleppkurven_1-500.pdf“:

- a) In der Grafik kann man derzeit fünf geplante Hallen / Unterbringungsmöglichkeiten für Rettungswagen erkennen und zusätzlich noch eine „Möglichkeit zur Erweiterung“. In den Begründungen zum Bebauungsplan und anderen bisher erfolgten Gutachten und Konzepten ist aber immer nur die Rede von maximal vier Einsatzfahrzeugen und deren Unterbringung. Wie erklärt sich diese Differenz und woher hat das Ingenieurbüro Holzem&Hartmann diese zusätzlichen Informationen? Warum wurden diese nicht öffentlich gemacht in der Bauleitplanung und mit den anderen zu veröffentlichenden Informationen abgestimmt? Wir bitten um eine entsprechende Klarstellung in allen Dokumenten!

12. Zum Dokument „9_schallschutzgutachten.pdf“:

- a) In der Anlage 1a des Dokumentes ist eine schematische Darstellung der Gebäudenutzung/-aufteilung zu erkennen. Sowohl die Aufenthalts-, wie auch die Büroräume befinden sich im nach Norden und zu den allgemeinen Wohngebieten erstreckenden Teil. Duschen und Umkleieräume nach Süden. Um die Bewohner des Wohngebietes und deren Recht auf Privatsphäre ein wenig entgegen zu kommen, bitten wir um Tausch der entsprechenden Räumlichkeiten. Zusätzlich sollten nach Norden hin auch nur sogenannte „Oberlichter“ als Fenster zum Einsatz kommen, etwaige Ent- und Belüftungsanlagen nach Süden hin geführt werden und/oder aus dem Dach in Richtung Süden führen. Eine geplante Hecke im Nordbereich würde ohnehin die Sicht einschränken und von dieser Seite ist kaum Tageslicht zu erwarten. Für Büro- und Aufenthaltsräume wäre Tageslicht auch im Sinne eines Energiemanagements jedoch vorteilhaft (weil dann auch weniger Strom verbraucht würde).
- b) Die Darstellung der Anlage 1a und Anlage 2 und Anlage 3 deckt sich nicht mit den Angaben aus der Skizze mit den Schleppkurven: In der Zeichnung sind nur 4 Stellplätze dargestellt mit einer Möglichkeit der Erweiterung um noch einen zusätzlichen Platz. In der Zeichnung mit den Schleppkurven befinden sich 5 Stellplätze und noch eine zusätzliche Erweiterungsmöglichkeit. Zusätzlich ist die bauliche Erweiterung im Osten des Grundstückes als Erweiterungsmöglichkeit (gekennzeichnet mit „ggfs Erweiterung“) sonst nirgendwo erfasst. Ist dies denn geplant und beabsichtigt? Und welchen Zwecken soll diese Erweiterung dienen?
- c) Aus dem Kapitel 4 / Situationsbeschreibung ergibt sich, dass Arbeiten wie Reinigung und Desinfektion/Wartung der Fahrzeuge über einen Zeitraum von 2 Stunden pro Tag angesetzt werden. Um das „gefühlte“ Schallaufkommen für die Bewohner des allgemeinen Wohngebietes zu mildern, bitten wir um Festlegung dieser Arbeiten/Nutzung innerhalb des Tageszeitraumes von 9 Uhr bis maximal 13 Uhr, denn in diesem Zeitfenster dürfte es eher vorkommen, dass die Bewohner ihrer täglichen Arbeit nachgehen und somit von den Arbeiten auch nichts mitbekommen.

13. Weitere Bedenken und Einsprüche:

- a) Im Hinblick auf die Fläche selbst bestehen erhebliche Bedenken bezüglich des Oberflächen- und Grundwasserschutzes. Gerade bei Starkregen (und dazu kommt es durch den

Klimaeffekt immer häufiger), wird sich das Wasser den Weg des geringsten Widerstandes suchen und die umliegenden Grundstücke überfluten. Aktuell ist ein Großteil der Fläche oberirdisch geflutet, vor allem bei Regen kann man dieses Phänomen sehr deutlich erkennen. Entsprechende Beweisfotos können nachgereicht werden. Weiterhin ist auch davon auszugehen, dass es um das Grundstück herum kleinere Quellen geben muss, vor allem im Bereich des Kirchberges. Dieses Wasser müsste in einen entsprechend dimensionierten Kanal umgeleitet werden. Der Grundwasserspiegel könnte sich dadurch möglicherweise verändern. Wir fordern hier ein entsprechendes Gutachten und Vorkehrungen, dass die umliegenden Grundstücke keine Nachteile beziehen, da wir um eine „Versumpfung“ unseres Grundstückes fürchten müssen. Im aktuellen Gutachten wurde dies nicht behandelt oder gewürdigt. Gerade durch die Versiegelung der Flächen fürchten wir um eine „Überschwemmung“ unseres unteren Teiles des Grundstückes mit der Flurnummer 66. Dem entgegen würde eine Möglichkeit der Anbindung an den Kanal auch des unteren Teiles unseres Grundstückes Abhilfe leisten und würde kaum weitere Aufwände/Kosten verursachen, da die Kanalanbindung ohnehin fast bis an unsere Grundstücksgrenze verlaufen wird.

- b) Das Maß der zulässigen Nutzung wird gegenüber dem bisherigen Zustand deutlich erweitert. Die Planung stellt eine Gefälligkeitsplanung ohne tragfähiges städtebauliches/dörfliches Konzept dar. Die Umwidmung wird ausschließlich zu dem Zweck vorgenommen, den Bauwunsch des Rhein-Sieg-Kreises/DRK zu erfüllen. Die Interessen der Anwohner in den angrenzenden Wohngebieten sind nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. Die Umwidmung dient allein dem Zweck, einem Rettungsdienst, das sich nicht in die Umgebung einfügt, eine Nutzung zu ermöglichen. Zusätzlich handelt es sich hier nicht um eine Nachverdichtung, da kein normales Gewerbe angesiedelt werden soll. Die gesamte Planung ist daher zu überdenken.
- c) Durch die Bebauung kann es zu Setzungen und/oder Änderungen in der Bodenbeschaffenheit und den entsprechenden Druckverhältnissen kommen. Etwaige Schäden an Gebäuden wie unserem Wohnhaus und allen angrenzenden Häusern und Gebäuden, die schon seit Jahrzehnten dort stehen, sind damit Tür und Tor geöffnet. Schäden an Eigentum und/oder Leib und Leben können dadurch nicht ausgeschlossen werden. Wir fordern daher eine Übernahmeerklärung aller kurz- und mittelfristigen Schäden an den umliegenden Gebäuden während der Bauzeit und fünf Jahre danach, die auf den neubau zurückgeführt werden könnten.
- d) Es bestehen im Hinblick auf die Änderung der Entwässerung ebenso Bedenken, dass unsere Wärmepumpe (2 Tiefenbohrungen a 100m Tiefe) an Effektivität verliert und wir somit finanzielle Einbußen hinnehmen müssen. Wir gehen von einer moderaten Verschlechterung der bisherigen Effektivität um 20% aus, so dass es zu jährlichen Mehrkosten von umgerechnet 120,- Euro/Jahr (bei ca. 600 € derzeitigen Stromkosten für die Heizung) kommen wird, die die Gemeinde Ruppichteroth als Planer und „Umwidmer“ des Grundstückes zu tragen hat. Bei einer geplanten Nutzung von 20 Jahren macht das eine einmalige Summe von $20 \times 120 \text{€} = 2.400 \text{€}$ Entschädigung ab dem Tag des Baubeginns der Rettungswache, eine etwaige Verteuerung und Inflation des Strompreises nicht mit eingerechnet.
- e) Es wurde in der Bürgerinformationsversammlung angeboten, dass vor dem Bau der Rettungswache eine Nutzungsvereinbarung aufgesetzt werden bzw. diese mit in das Planfeststellungsverfahren mit integriert werden sollen. Bisher wurde aber nicht mit den Bürgern darüber gesprochen, was Bestandteil werden soll. Zum einen versucht man Lärm möglichst zu verhindern, indem man anbietet, dass das Martinshorn ja nur bei dem Auffahren auf die B478 eingesetzt werden soll, zum anderen aber plante man Freizeitmöglichkeiten für die Angestellten Mitarbeiter vor Ort. Hierzu ist folgendes zu sagen: Eine Rettungswache ist kein Vergnügungspark und ist als Arbeitsstätte anzusehen. Etwaige Grill- oder sonstige Feierlichkeiten und Veranstaltungen sind konsequent zu unterbinden und unter Strafe zu stellen. Direkt angrenzend befindet sich schließlich ein reines Wohngebiet

und dieses hat einen höheren Schutz der Privatsphäre und Erholung, als ein Gewerbegebiet. Wir fordern daher eine Nutzungsvereinbarung vor Umwidmung in ein SO.

- f) Durch die Umwidmung in ein SO ist von einer allgemeinen Wertminderung aller Grundstücke im direkten Einzugsbereich auszugehen. Der Planer des SO ist daher zu Schadensersatz verpflichtet. Der Verkehrswert aller umliegenden Grundstücke wird schon alleine durch die Umwidmung geringer werden. Es ist von einer Minderung auf Baugrundstücke von 25 Euro pro qm auszugehen (reines Wohngebiet: 85 €/qm, Gewerbegebiet: 35 €/qm, Durchschnitt: 60 €/qm). Alleine bei unserem Grundstück wären das $1.000\text{qm} \times 25 \text{€} = 25.000 \text{€}$ Schadensersatz mit Fälligkeit zum Stichtag der Umwidmung, getragen durch den Planer Gemeinde Ruppichteroth.
- g) Die Umwidmung von einer Grün- und Parkfläche in ein SO/Gewerbegebiet bringt finanzielle Nachteile mit sich. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist von einer Verkehrswertminderung der Häuser und Liegenschaften auszugehen, da im Allgemeinen ein niedrigerer Preis für ein Haus mit Grundstück erzielt werden kann, sofern es direkt an ein Gewerbegebiet mündet. Dies wäre bei unserem Grundstück der Fall. Es ist von einer Wertminderung von 20% auszugehen, verursacht durch Lärm und Schmutz sowie weniger Natur und schlechterem Freizeitwert. Bei einem derzeitigen Verkehrswert von umgerechnet 450.000 Euro, wäre unsere Schadensersatzforderung $450.000 \times 20\% = 90.000 \text{€}$ fällig bei Fertigstellung der Rettungswache, getragen durch den Planer Gemeinde Ruppichteroth.

14. Fehlende Nutzungsvereinbarung: Um die Bürger von Schönenberg besser an der Planung und auch dem Betrieb einer etwaigen Rettungswache beteiligen zu können, fordern wir wie schon unter 6a angesprochen, eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Ruppichteroth (als Planer der Anlage) und dem Rhein-Sieg-Kreis/dem DRK (als Träger der Anlage). Die Nutzungsvereinbarung hat den Zweck, die Akzeptanz in der Bevölkerung zu verbessern und die Folgen eines solchen Bauvorhabens zu mildern. Folgende Inhalte sollten mindestens Bestandteil der Nutzungsvereinbarung sein:

- a) Die Nutzungsvereinbarung muss die Interessen der Anwohner widerspiegeln. Änderungen und Inhalte werden in Sitzungen von allen Anwohnern nach dem Mehrheitsprinzip bestimmt. Anwohner sind alle direkten Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, sowie in 2. und 3. Reihe. Die Sitzungen werden von der Gemeinde Ruppichteroth organisiert. Es können bis zu 3 Vorsitzende gewählt werden. Weiterhin ist je ein Vertreter der Gemeinde Ruppichteroth und ein Vertreter des Rhein-Sieg-Kreises und des DRK als stimmberechtigtes Mitglied vertreten.
- b) Der Abstand zu der hinteren Wohnbebauung muss auf mindestens 5m Breite erhöht werden, auch um eine weitere Verschattung der dahinter liegenden Grundstücke zu verhindern.
- c) Die Mitarbeiterparkplätze auf dem geplanten Rettungswachen-Grundstück sollen eine Lärmschutzwand und eine Überdachung bekommen, die etwaigen Schall weitestgehend absorbiert. Die Wände sollten möglichst mit immergrünen Efeu bepflanzt werden, um eine harmonische Einbindung in die Natur zu erreichen und Graffiti-Künstlern und Vandalismus entgegen zu wirken.
- d) Es sollten an bestimmten Punkten des Grundstückes Videokameras und Mikrofone mit Schallmessern installiert werden. Bei Überschreitung von bestimmten Grenzwerten muss der Träger der Rettungswache eine Strafzahlung in Höhe von 100,- € pro Überschreitung an einen neu zu gründenden Fonds zahlen. Der Fonds soll in der Obhut der Schönenberger Bürger sein und den Menschen des Ortes zugutekommen (z.B. Förderung der hiesigen Vereine). Es sollten auch Strafen für eine Verrohung des Grundstückes oder unsachgemäße Nutzung des Grundstückes durch die Mitarbeiter und seiner Anlagenteile aufgesetzt werden.
- e) Es muss ein Betriebstagebuch über die Einsätze geführt werden.
- f) Zur Nachtzeit ist der Martinshorneinsatz auf dem Gelände vollständig zu unterlassen. Das Martinshorn darf erst beim Einbiegen auf die B478 zum Einsatz kommen.
- g) Zur Nachtzeit ist keine beschleunigte Abfahrt mit den Fahrzeugen an der Ausfahrt zulässig.

- h) Die Verlegung des Sirenenstandortes auf das Rettungswache-Haus ist nicht zulässig. Eine Alarmierung am Gebäude ist ebenfalls nicht zulässig.
- i) Das Gelände darf zur Nachtzeit (ab 21 Uhr bis morgens 7 Uhr) nicht permanent mit Lichtstrahlern erhellt werden.
- j) Es dürfen keine Gerätetests auf dem Gelände vollzogen werden.
- k) Es dürfen keine Reparaturen/Wartungen an den Fahrzeugen auf dem Gelände durchgeführt werden.
- l) Es dürfen keine Übungen auf dem Gelände abgehalten werden.
- m) Die Ausstattung der Gebäude mit hochabsorbierend bekleideten Fassaden soll gewährleisten, dass die Lärmbelastigungen für die gegenüberliegende Wohnbebauung weitgehend minimiert wird.
- n) Die Fassade sollte sich in das allgemeine Ortsbild einfügen.
- o) Es dürfen keine Seminare und/oder Weiterbildungen in der Einrichtung ausgeübt werden, die nicht zwischen 8 Uhr morgens und 17 Uhr nachmittags von montags bis freitags stattfinden. Solche Seminare sollten sogar – wenn möglich – ganz unterbunden werden.
- p) Freizeitaktivitäten und Festivitäten, wie Grillpartys oder Veranstaltungen, sind nur nach Abstimmung mit den umliegenden Bürgern und/oder dem Vorstand der Anwohnervertretung mit 2/3-Mehrheit zu genehmigen.
- q) Es sind keine Untervermietungen erlaubt, es sei denn, die Anwohnervertretung erlaubt es mit einfacher Mehrheit.

Wir bitten um eine detaillierte schriftliche Beantwortung aller oben aufgeführten Punkte innerhalb von 4 Wochen ab dem heutigen Datum. Alternativ kann auch ein gemeinsamer Besprechungstermin angesetzt werden, zu dem wir gerne bereit stehen.

Mit freundlichen Grüßen

