

Eitorf, den 16.08.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften  
Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

|  |            |
|--|------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien | 06.09.2011 |
| Rat der Gemeinde Eitorf                                | 19.09.2011 |

**Tagesordnungspunkt:**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Eichelkamp"  
hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

Die einzelnen Beschlussvorschläge befinden sich jeweils unter den Anregungen.

**Begründung:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Nach diesem Verfahren verzichtet man auf die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB) und die Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB).

Nach Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte diese in der Zeit vom 06.06.2011 bis einschließlich 05.07.2011. Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden entsprechend unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Über die nachfolgend vorgebrachten Anregungen der TÖB hat der APUE vorzubereiten und der Rat anschließend zu entscheiden.

**1. Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 31.05.2011**

„im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

**Abwägung:**

Das Schreiben der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die übrigen zuständigen Unternehmen wurden bereits beteiligt.

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis und stellt fest, dass der Anregung, weitere zuständige Versorgungsunternehmen zu beteiligen, bereits entsprochen wurde.

**2. Rhenag, Siegburg, Schreiben vom 31.05.2011**

„gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen sind im Bestand zu sichern. Zu Ihrer Kenntnis ist dem Schreiben ein Gasbestandsplan im Maßstab 1 : 1000 beigelegt.“

**Abwägung:**

Die heutigen Leitungen werden in ihrem Bestand nicht von der Planung berührt.

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE nimmt das Schreiben zur Kenntnis und stellt fest, dass die vorhandenen Gasversorgungsleitungen von der Planung nicht berührt werden.

**3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bielefeld, Schreiben vom 07.06.2011**

„Ihr o.a. Schreiben ist adressiert an die „OFD Köln – Bundesvermögensabteilung, 48124 Münster“, ging dort am 30. Mai 2011 ein und wurde zuständigkeitshalber unverzüglich an mich weitergeleitet. Eingang hier im Hause: 07. Juni 2011. Ein gleichlautendes, an mich adressiertes Schreiben ging bei mir bereits am 30. Mai 2011 ein.“

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben seit dem 01.01.2005 die Aufgaben der früheren Bundesvermögensverwaltung im Geschäftsbereich des Bundesministers für Finanzen übernommen hat.

Zur Zuständigkeitsregelung in meinem Hause seit dem 01.02.2010 als Träger öffentlicher Belange verweise ich zur Vermeidung von Wiederholungen auf mein Schreiben vom 19.02.2010, das ich zur Arbeitserleichterung vorsorglich wiederholt beigelegt habe.“

**Beschlussvorschlag:**

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Zuständigkeiten werden beachtet.

**4. Geologischer Dienst NRW, Krefeld, Schreiben vom 09.06.2011**

„der Baugrund im Plangebiet ist als Überschwemmungsgebiet der Siegaue festgesetzt. Weiterhin ist der Baugrund von den fluviatilen Ablagerungen des Eipbaches geprägt. Grundwasserbeeinflusste Böden reagieren sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass Setzungen möglich sein könnten aufgrund von Wechsellagerungen setzungsempfindlicher Auen – Substrate.“

1. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten sind unterschiedlich und können zu gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen führen. Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
2. Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückenden Grundwasser und Frosteinwirkungen in den Fundamenten werden empfohlen.

- Ich empfehle deshalb, das Plangebiet nach der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen als eine Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind.

Zu Kap.9, Seite 14 Begründung / Entwurf vom 25.05.2011:

Auch wenn in diesem Planungsvorhaben keine UVP nach § 13a (1) BauGB durchzuführen ist, ist die Aussage „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht“ nicht nachvollziehbar, denn im Überschwemmungsgebiet der Sieg – einschließlich des Eipbaches – ist hier ein Auenboden betroffen, der im Rahmen des Weltbodentages am 06.12.2010 in Berlin zu dem Boden des Jahres 2011 ernannt<sup>1</sup> wurde: Auch hier besitzt der betroffene „Typische Braune Auenboden“ mit der höchsten Schutzstufe besonders wertvolle Puffer- und Filtereigenschaften für den Bodenwasserhaushalt – sowie außerdem eine besondere Bodenbiodiversität aufgrund der aktuellen Realnutzung. So bitte ich darum, den unter Kap. 0.2, genannten *derzeitigen vorliegenden Kenntnisstand* (Seite 4) dahingehend zu korrigieren und die Aussagen entsprechend anzupassen.

Ich empfehle nachfolgende **Kennzeichnungen** im Sinne von:

*Bodenschutz – Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):*

1. Der Oberboden (Mutterboden) des derzeit extensiv genutzten Grünlandes ist nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915 zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.
2. Flächen, die zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, dürfen nicht von Baumaschinen befahren werden.
3. Für die Baumaßnahmen ist während der Bauzeit ein Bauzaun aufzustellen, damit der druck- und verdichtungsempfindliche Auenboden an anderer Stelle erhalten bleibt und nicht befahren wird.

Dem **Verlust von Humus** und der **Oberbodenbiodiversität** dieser hier unter extensiver Mähwiesennutzung stehenden Fläche mit Obstbaumbestand sowie der nicht wiederherstellbaren Filter- und Pufferstruktur des Auenbodens müsste mit einem entsprechenden Korrekturfaktor in der Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen werden unter dem Aspekt (1) von symbiontisch – biotischen Auswirkungen auf Flora und Fauna und (2) unter abiotischem Aspekt auf den Bodenwasserhaushalt und Nährstoffkreislauf (Humus= Wasserspeicher; Gefügestabilisator, Nährstoffspeicher u.a.) sowie (3) in pedogenetischer Hinsicht (Bodenentwicklung, Humusbildung, Naturnähe).“

#### **Abwägung:**

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass spätere Bauvorhaben **nicht** im Überschwemmungsgebiet der Sieg liegen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich sowohl im Osten, Norden als auch Westen bereits bestehende Gebäude, auch in einem geringeren Abstand zu Eipbach und Sieg, bei denen keine besonderen baulichen Maßnahmen im Gründungsbereich bekannt sind. Aus diesem Grund sollte eine Baugrunduntersuchung im Bauleitplanverfahren unterbleiben. Als Hinweis für spätere Bauherren kann der unter Nr. 1 formulierte Punkt in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Auch die Kennzeichnung gemäß Planzeichenverordnung sollte nicht erfolgen.

Die Schutzwürdigkeit des typisch braunen Auenbodens wird anerkannt und die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches „als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ empfohlen. Die Punkte 1-3 werden in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Die in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Ausgleichspflicht greift nicht unbegrenzt. Generell ist ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das trifft in diesem Fall zu, da eine Bebauung „Am Eichelkamp“ bereits durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 möglich gewesen wäre. Auch tritt die Schwierigkeit des Ausgleichs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nicht auf, da bei ihnen ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung **generell** nicht erforderlich ist.

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE empfiehlt dem Rat gemäß Abwägung den Anregungen teilweise zu entsprechen.

**5. Bezirksregierung Köln, Dez. 33, Schreiben vom 14.06.2011**

„gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen. Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.“

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE stellt fest, dass keine grundsätzlichen Anregungen vorgetragen wurden und dass keine öffentlichen Belange der Landeskultur betroffen sind.

**6. RSAG, Siegburg, Schreiben vom 15.06.2011**

„von Seiten der RSAG werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

- Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – auch mit Dreiachser- Großraumwagen – gewährleistet.
- Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen und Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 Metern.
- Des weiteren können 3 Wendehämmer Ihrer Auswahl für **Dreiachser-Müllgroßraumfahrzeuge** benutzt werden (siehe Beiblatt).
- Sollte den Vorschriften der UVV der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in der Planung ein Stellplatz im Straßenmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.
- Außerdem weisen wir darauf hin, dass gem. des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern). Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.“

**Abwägung:**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straßen „Am Eichelkamp“ und „Hardtstraße“. Die Straße Am Eichelkamp wird auf eine Breite von ca. 9,00 m im B-Plan festge-

setzt. Hier ist die Andienung mit Müllfahrzeugen gewährleistet. Für das zusätzliche Gebäude an der Hardtstraße muss ein Müllbehälterstandplatz an der Straße „Am Eichelkamp“ angelegt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE empfiehlt dem Rat, den Anregungen der RSAG gemäß Abwägung zu entsprechen.

**7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf, Schreiben vom 21.06.2011**

„Die Auswertung des o.g. Bereichs war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigelegten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich der alten Ergebnisse verweise ich auf die Stellungnahmen 22.5-3-5382016-67/09 vom 23.04.2009 und 22.5-3-5382016-108/10 vom 12.05.2010. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.“

**Abwägung:**

Den Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, sollte in der Form gefolgt werden, dass in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird, dass spätestens bei Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Grundstücksfläche zu empfehlen ist. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird weiterhin eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE empfiehlt dem Rat, den Anregungen gemäß Abwägung zu entsprechen.

**8. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg, Schreiben vom 29.06.2011**

„auch bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB mit nachfolgender Anpassung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz erforderlich. Da dies nach meiner Aktenlage bisher noch nicht erfolgt ist, nachfolgende Stellungnahme vorbehaltlich einer landesplanerischen Zustimmung:

**Natur- und Landschaftsschutz**

Gegen den Bebauungsplan bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung Bedenken. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung ist aufgrund der

vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Es fehlen Angaben zum Kartierungszeitpunkt, Häufigkeit usw.

Da davon auszugehen ist, dass der Grünspecht, die Mehlschwalbe, die Rauchschnalbe und der Gartenrotschwanz im Plangebiet als jagende Art vorhanden sind, ist eine Nachkartierung für folgende Vögel vorzunehmen:

- Grünspecht
- Buntspecht
- Gartenrotschwanz
- Waldkauz (ist kein Höhlenbrüter)
- Waldohreule

Des Weiteren sind Fledermäuse zu kartieren, da deren Vorkommen in Ritzen/ Spalten sowie am Eipbach wahrscheinlich ist.

Zudem sollte eine Kartierung über Hornissen erfolgen.

Der Hinweis zur jahreszeitlichen Rodungs- und Rückschnittbeschränkung sowie die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten.

Es wird angeregt, als Ausgleichsmaßnahme bei dem unter Punkt 4.2 aufgeführten „sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz)“ mindestens einen 10 m breiten Grünstreifen als Abstand zum Bach vorzusehen.

### **Bodenschutz und Altlasten**

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Firma Himmeröder Baustoffhandel. Ein Teilbereich dieser Fläche ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Registrier-Nr. 5210/2014-0 erfasst (siehe Lageplan). Hierbei handelt es sich um die ehemalige Eigenverbrauchstankstelle der Firma Himmeröder.

Erfahrungsgemäß können im Bereich der Tankanlagen und auch für den restlichen Teil des jahrzehntelang gewerblich genutzten Betriebsgeländes Untergrundverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte liegen hier bis zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht vor.

Um das Vorliegen von Bodenbelastungen ausschließen zu können, wird die Durchführung einer orientierenden Untersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 BBodSchV empfohlen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

### **Immissionsschutz**

Durch die Planung treffen unterschiedliche Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) aufeinander, die zu einer Konfliktsituation führen können.

Im Einwirkungsbereich zum Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe in nordwestlicher Richtung ein Lagerplatz für Baustoffe (Fa. Langel, Spinnerweg 2-6, 53783 Eitorf).

Auf dem Lagerplatz werden Baustoffe wie Holz, Ziegel, Kalksandstein, Betonfertigteile und Dämmstoffe gelagert und umgeschlagen. Die An- und Ablieferung erfolgt zum Großteil mit Lastkraftwagen über die Hardtstraße.

Aufgrund der geringen Abstände können durch die bei einem Baustoffhändler typischerweise auftretenden Geräusche (Umschlagen von Gütern sowie An- und Ablieferungen) Immissionsrichtwertüberschreitungen an den geplanten Wohnhäusern auftreten.

Aus diesem Grund wird empfohlen durch die Platzierung der Gebäude (räumlicher Abstand), Grundrissgestaltung und anderer möglicher Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe die Planung zu überarbeiten und die Lärmsituation an der geplanten Wohnbebauung gutachterlich untersuchen zu lassen.

### **Oberflächenwasserschutz**

Der Eipbach bildet in Nordöstlicher Richtung die Grenze des Bbauungsplanes. Die Auswei-

sung eines entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlichen Gewässerrandstreifens ist hier nicht vorgesehen. Die Festsetzung als private Grünfläche gewährleistet keinen ausreichenden Schutz des Gewässers.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehe gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Eichelkamp“ keine Bedenken, wenn entlang des Eipbaches ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen wird.

### **Überschwemmungsgebiet**

Der Planbereich befindet sich zusätzlich zum größten Teil im ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg. Da es sich hier um ein Gewässer 1. Ordnung handelt, werden die Belange des Gewässerschutzes zuständigkeitshalber durch die Bezirksregierung wahrgenommen. Ich bitte daher die Bezirksregierung im Verfahren zu beteiligen.

### **Abwasserbeseitigung**

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Aussagen/ Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung.

### **Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.“

### **Abwägung:**

#### Landesplanung:

Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 25, Am Eichelkamp, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die im heutigen einfachen Bebauungsplan Nr. 1 dargestellte gemischte Baufläche soll nicht mehr als WA festgesetzt werden, sondern als MI beibehalten werden. Lediglich der Bereich des Wohnmobilstellplatzes wird in Sondergebiet und der südliche Bereich in öffentliche Grünfläche geändert. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan aufgestellt bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der FNP wird lediglich im Wege der Berichtigung angepasst. Bei der erneuten Beteiligung wird die landesplanerische Zustimmung eingeholt.

#### Natur-und Landschaftsschutz:

Die Angaben zum Kartierungszeitpunkt und zur Häufigkeit werden in der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergänzt. Es erfolgt eine Nachkartierung für die Flächen hinsichtlich der Vogelarten, der Fledermäuse und Hornissen. Das Ergebnis der Kartierung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Ein 10 m breiter Grünstreifen als Abstand zum Eipbach kann im Bereich des Sondergebietes aufgrund von vorhandenen Bestandsbauten nicht eingeplant werden.

#### Bodenschutz und Altlasten:

Um das Vorliegen von Bodenbelastungen ausschließen zu können sollte der Anregung zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 BBodSchV entsprochen werden. Der Untersuchungsumfang wird mit dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Immissionsschutz:

Um keine unlösbare Konfliktsituation heraufzubeschwören sollte aus immissionsschutzrechtlichen Gründen das geplante WA (Allgemeine Wohngebiet) in ein MI (Mischgebiet) geändert werden.

Oberflächenwasserschutz:

Der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens sollte nicht gefolgt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet 3,00 m vor dem Eipbach. Es ergeben sich zur heutigen Situation keine Änderungen. Die geplanten Gebäude liegen in ausreichendem Abstand zum Eipbach, die übrigen Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Überschwemmungsgebiet:

Das Dez. 54 bei der Bezirksregierung Köln wird an der Planung beteiligt.

Abwasserbeseitigung:

Die Aussagen zur Abwasserbeseitigung werden in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat den Anregungen gemäß Abwägung teilweise zu entsprechen.

**9. IHK Bonn/Rhein-Sieg, Bonn, Schreiben vom 05.07.2011**

„mit Schreiben vom 27.05.2011 haben Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan gebeten. Das Umfeld des Plangebietes ist heute geprägt durch vielfältige gewerbliche Nutzungen, knapp 30 IHK- zugehörige Unternehmen haben dort ihre Betriebsstätte. Planerische Grundlage für diese Betriebe ist die bestehende Ausweisung als Mischgebiet (MI), die auch langfristig Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet und damit den Erhalt von Unternehmen und Arbeitsplätzen sichert.

Dem entgegen steht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), das die bestehende, bandartige Mischgebietsausweisung (MI) zwischen Bahnlinie und Sieg durchschneiden würde. Es ist daher zu befürchten, dass die für WA geltenden Schutzvorschriften, insbesondere hinsichtlich Lärm, Staub, Verkehrsaufkommen, die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe wesentlich einschränken und die Betriebe in ihrem Bestand gefährden.

Darum möchten wir, auch in Rückgriff auf den bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf anregen, auf eine Ausweisung als WA zu verzichten und stattdessen das Plangebiet als Mischgebiet (MI) auszuweisen.“

Abwägung:

Bei der Überplanung eines Gebietes ist regelmäßig zu prüfen, ob im Umfeld der geplanten Bauflächen bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen bei Realisierung der neuen Nutzungen ggf. mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet die hinzunehmenden Immissionen geringer sind, als in einem Mischgebiet sollte auf Grund der zu befürchtenden immissionsschutzrechtlichen Probleme der Planbereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Somit liegt die Schwelle der zulässigen Lärmbelastigung der einzelnen Gewerbebetriebe höher und der Anregung kann entsprochen werden.

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat, der Anregung der IHK stattzugeben.