

Eitorf, den 16.05.2013

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	05.06.2013
Rat der Gemeinde Eitorf	01.07.2013

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, 2. Änderung (Leienbergstraße)
Hier: Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf die sich aus der Begründung ergebenden Beschlussentwürfe zu fassen.

Begründung:

1. ARS GmbH, Troisdorf, Schreiben vom 19.02.2013

„danke für Ihre Mitteilung vom 14. Februar 2013.

Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Der Bau einer Seniorenwohnanlage wird den Verlauf der Abfallsammlung in der ‚Leienbergstraße‘ nicht verändern.

In der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Erschließung angrenzend mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten als Verbindung zwischen der Leienbergstraße und Cäcilienstraße vorgesehen. Wenn diese öffentliche Verkehrsfläche mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden soll, müssen folgende Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Abfallentsorgung **auch mit Dreiaxser und Vierachser Abfallsammelfahrzeugen** gewährleistet.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV ‚Fahrzeuge‘ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrenlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

Anliegerstraßen oder –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.

Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden können und die Mitarbeiter gefährden.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV ‚Müllbeseitigung‘ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV ‚Müllbeseitigung‘ nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1997 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise müssen einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugübergänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sein. Diese müssen mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Sammelfahrzeuge berücksichtigen. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben. Bei Wendeschleifen ist ein Durchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Pflanzinseln dürfen einen Durchmesser von maximal 6 m haben und müssen überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. –schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z.B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104**.“

Abwägung:

Die Abfallentsorgung soll von der Leienbergstraße erfolgen, so dass der Weg „Höhlchen“ nicht mit Abfallsammelfahrzeugen befahren wird. Somit sind die Hinweise der ARS GmbH in diesem Fall obsolet.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen der ARS GmbH wird gemäß Abwägung nicht stattgegeben.

2. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle RSK, Schreiben vom 20.02.2013

„gegen die o.g. Planungen der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, durch Kompensations- oder Ausgleichmaßnahmen, erfolgt.“

Abwägung:

Es erfolgt keine Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Kompensations- oder Ausgleichmaßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist aufgrund vorgenommener Abwägung nicht zu fassen.

3. Westnetz GmbH, Dortmund, Spezialservice Strom, Schreiben vom 21.02.2013

„im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Die Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Anschließend möchten wir Sie noch auf Folgendes hinweisen:

Seit Jahresbeginn ist die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Strom und Gas im Westen Deutschlands. Der Name und das Logo sind neu, geblieben sind Aufgaben, Kompetenzen und Ihre Ansprechpartner. Die Aktivitäten u.a. der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH sowie der Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH wurden in der Westnetz GmbH gebündelt. Eigentümerin der Netzanlagen ist weiterhin die RWE Deutschland AG.

Wir bitten Sie deshalb, die RWE Westfalen- Weser-Ems Netzservice GmbH, aus Ihrem Verteiler zu entfernen und Ihre Anfragen künftig an die Westnetz GmbH, DWR-S-LK, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, zu richten.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise der Westnetz GmbH sowie der Hinweis der Umfirmierung werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist gem. Abwägung nicht zu fassen.

4. Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 21.02.2013

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

Planungen von Höchstspannungsleitungen 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:

Die Stellungnahme der Amprion GmbH wird zur Kenntnis genommen. Weitere Versorgungsträger wurden beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht zu fassen.

5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 27.02.2013

„ die Auswertung des o.g. Bereiches 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.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html .“

Abwägung:

In der Begründung wird unter „Hinweise“ folgender Wortlaut aufgenommen:

„Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchzuführen. Das Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland einschließlich der zu beachtenden Auflagen, wie etwa die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke, eine Erklärung und Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen bzw. die schriftliche Bestätigung, sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist zu beachten.“

Es besteht kein planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf diffusen Kampfmittelverdacht wird zur Kenntnis genommen. Der Abwägungstext wird unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, E-Mail v. 04.03.13

„am 27.03.2012 gab es bei uns eine Besprechung zu Bauleitplänen der Gemeinde Eitorf im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Hierbei kam auch die Planung des Altersheims an der Leienbergstraße zur Sprache. In diesem Vermerk zu dieser Besprechung habe ich folgendes festgehalten:

*Die Beurteilung der Planung eines Altenheims ‚Am Leienberg‘ innerhalb des festgesetzten ÜSG des Eipbaches **fällt in die Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.** Wegen einer Bachverlegung in der Vergangenheit (Verlauf früher in der heutigen Bachstraße) liegt das Plangebiet nicht innerhalb der Preußischen ÜSG-Festsetzung. Im Plangebiet galt der B-Plan Nr.5. Die B-Plan-Änderung hat zu berücksichtigen, dass Einzelvorhaben später der Würdigung gem. § 78 Abs. 3 WHG durch die UWB RSK bedürfen. Auffällig ist an der vorliegenden Planung, dass der Baukörper der Biegung des Eipbaches folgend direkt am Uferbereich und damit vollständig im festgesetzten ÜSG liegen soll. Hier wird **empfohlen**, die Planung dergestalt umzustellen, dass der Baukörper aus dem festgesetzten ÜSG heraus möglichst weit vom Eipbach entfernt liegen sollte. Der nötige Retentionsraumausgleich wäre in der Ortslage selbst zu schaffen; hierfür käme evtl. die Fläche des ehemaligen Tennis-/Bolzplatzes in Betracht, die als Überflutungsfläche ausgestaltet werden könnte. Eine ggf. mögliche Verknüpfung von potentiellen Hochwasserschutzmaßnahmen am Eipbach mit der Bebauungsplanung ‚Am Leienberg‘ **bleibt der Entscheidungshoheit der zuständigen UWB des Rhein-Sieg-Kreises vorbehalten.***

In der vorgelegten Planung finde ich diese Besprechungsinhalte nur indirekt wieder, indem zumindest eine hydraulische Berechnung zu der Bauleitplanung durchgeführt wurde. Auf § 77 WGH weise ich hin, wonach es überwiegender Gründe des Allgemeinwohls bedarf, wenn die Rückhaltefunktion des Überschwemmungsgebietes beeinträchtigt werden soll. Hier ist die Beeinträchtigung über die vorgesehene Nachverdichtung betroffen. § 77 WGH bestärkt somit das im Umweltrecht übliche Vermeidungsprinzip. Mit dem Neubau eines Altenheims innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden die Hochwassergefahrenpotentiale erhöht und es stellt sich die Frage nach einer ‚hochwasserangepassten Nutzung‘, zumal im Katastrophenfall eine entsprechende logistische Leistung zur Hochwassersicherung zu erbringen wäre. Hierbei ist zu bedenken, dass ‚kleinere‘ Gewässer wie der Eipbach sehr schnell z.B. im Rahmen einer sich entladenen, regenreichen Gewitterzelle anschwellen können, so dass kaum Vorwarnzeiten für Schutzmaßnahmen verbleiben. Angesichts solcher Aspekte wird plausibel und nachvollziehbar abzuwägen sein, ob ein Überwiegen von Allgemeinwohlgründen gem. § 77 WGH (entgegen dem Vermeidungsprinzip) vorliegt. Nähere Ausführungen hierzu sind in den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren zu ergänzen.

Auch im Sinne einer Gewässerentwicklung des Eipbaches, konform zu den Zielanforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie, ist es kontraproduktiv, wenn Bebauung bis dicht an den Bach heranrückt und so der Entwicklungskorridor eingeengt wird.

Zuständige Behörde ist hier, wie bereits erwähnt, die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Sollte es schließlich zur Bebauung im festgesetzten ÜSG kommen, ist § 78 WGH mit seinen Verboten und Ausnahmegenehmigungen, (ebenfalls in Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde) zu beachten.

Ich bitte darum, die Abgrenzung des festgesetzten ÜSG's des Eipbaches bei Station ca. 1+200 bis 1+300 in den Bebauungsplan zu übernehmen (Festsetzung gem. Veröffentlichung vom 27.12.2011 in der Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 52/2011 für den Regierungsbezirk Köln). Siehe hierzu Abb. 3.2 ‚Ist-Zustand‘ der Hydraulischen 2D-Berechnung Hydrotec.“

Abwägung:

Die Hinweise auf die Zuständigkeiten und die Gesetzeslage sind bekannt und werden als reine Mitteilung gewertet.

Der Empfehlung, die Planung umzustellen, kann nicht gefolgt werden. Durch die Reaktivierung einer innenstädtischen „Brachfläche“ soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und eine Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die Nutzung des Plangebietes für eine Seniorenwohnanlage ist an diesem Standort aufgrund der Lage im Kernbereich, ausgebauter technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Lage am Eipbach besonders geeignet.

Die pauschale Empfehlung, innerhalb des dicht besiedelten Kernbereichs Retentionsraum zu schaffen, konterkariert im Übrigen die Forderung der Landesregierung, die bauliche Innenentwicklung zur Vermeidung neuen Flächenverbrauchs zu bevorzugen.

Der Hinweis auf § 77 WHG wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich inhaltlich um die Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften, die für den Fall Anwendung finden, dass die Rückhaltefunktion der Fläche beeinträchtigt wird. Wie gutachterlich nachgewiesen, ist das nicht der Fall.

Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen grundsätzlich durch Bauleitpläne keine **neuen** Baugebiete im Überschwemmungsbereich ausgewiesen werden. Hier handelt es sich jedoch um kein neues Baugebiet, sondern um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes; diese ist erlaubt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern II, Teilplan E“ liegt ca. zur Hälfte innerhalb des von der Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich der rechtskräftige Bebauungsplan, der bereits im Überschwemmungsgebiet Baurechte sichert, an die aktuelle Situation angepasst.

Von der bauleitplanerischen Lage zu unterscheiden, andererseits aber im Verfahren zu berücksichtigen ist die wasserrechtliche Umsetzbarkeit späterer Vorhaben. Die Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage **kann** erteilt werden, wenn das Vorhaben verschiedene Bedingungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG erfüllt. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen:

1. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum ist zeitgleich auszugleichen.
2. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden.
3. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
4. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Entgegen der Ansicht der Oberen Wasserbehörde sind diese Voraussetzungen mit einer für die Bauleitplanung ausreichenden Sicherheit erfüllt:

Für die Klärung, ob die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG vorliegen, wurde eine hydraulische 2D-Berechnung durchgeführt (siehe Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Hydraulische 2D-Berechnung Eipbach – Neubau eines Seniorenstiftes am Leienberg in Eitorf an der Sieg, Juni 2012, Aachen). Im Folgenden werden die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung in Bezug auf das konkrete Planvorhaben geprüft:

- Die vorliegende hydraulische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch die Absenkung des Geländes im Bereich der Bebauungsplanänderung sowohl die Fläche des Überschwemmungsgebietes als auch das Volumen im Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand vergrößert werden. Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche u. a. auch die linke Seite des Eipbaches auf Höhe des Plangebietes, kommt es im Plan-Zustand zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation durch steigende Wasserspiegellagen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Simulation des Plan-Zustandes im hydraulischen 2D-Modell im Vergleich zum Ist-Zustand in keinem Bereich des Planungsgebietes zu einem Anstieg des Wasserspiegels führt, benachbarte Gebäude außerhalb sind entsprechend keiner zusätzlichen Gefährdung ausgeliefert. Durch Absenken der Geländehöhen im Bereich der Bebauungsplanänderung kommt es zu einer größeren Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes und trotz Wegnahme von Fläche durch Bau dreier Gebäudekomplexe zu einem Anstieg des Retentionsvolumens gegenüber dem Ist-Zustand von ca. 180 m³. Die Kompensation des Retentionsraumverlustes ist daher nicht erforderlich (Hydraulische 2D-Berechnung, Seite 8).
- Wie bereits zu Pkt. 1 beschrieben wird der Wasserstand bei Hochwasser nicht nachteilig verändert. In den an die Flächen der Bebauungsplanänderung nördlich und südlich angrenzenden Bereichen sowie auf der linken Uferseite des Eipbaches, auf Höhe des Plangebietes, kommt es im Plan-Zustand zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation durch steigende Wasserspiegellagen (Hydraulische 2D-Berechnung, Seite 8).

- Aufgrund der Ausführungen zu Pkt. 1 und 2 wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes kann das erforderliche Retentionsvolumen zur Verfügung gestellt werden, so dass die umliegenden Bereiche im Falle eines Hochwasserereignisses nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
- Um auf die Belange des Hochwasserschutzes einzugehen, wird das Gelände des Plangebietes abgesenkt, dadurch soll das erforderliche Retentionsvolumen ausgeglichen werden. Die Gebäude, bzw. die Oberkante vom Erdgeschossfußboden liegen zwischen 0,6 m und bis zu 1,3 m über dem vorhandenen Gelände, das eine weitere Schutzmaßnahme für die baulichen Anlage im Falle eines Hochwasserereignisses darstellt. Des Weiteren werden die baulichen Anlagen über keine Kellergeschosse verfügen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die baulichen Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt.

Durch v.g. Nachweise und die hydraulische Untersuchung kann bei späterer Einreichung des Bauantrages zur Errichtung der baulichen Anlagen sichergestellt werden, dass alle zur Erteilung einer Ausnahme gemäß § 78 Abs. 3 WHG erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Der Erteilung einer Ausnahme steht somit nichts im Wege.

Hinsichtlich der Gewässerentwicklung und mit Blick auf die Wasserrahmenrichtlinie wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die ökologische Gewässerentwicklung muss angesichts der bestehenden bauleitplanerischen Lage und des Vorrangs der Innentwicklung zurücktreten.

Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden gemäß Abwägung teilweise berücksichtigt.

7. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg, Siegburg, Schreiben vom 05.03.2013

„zunächst möchten wir Sie darüber informieren, dass wir zum Jahreswechsel umfirmiert haben. Bisher haben wir als Rhein-Ruhr-Verteilnetz GmbH, Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH oder RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH gehandelt. Zum 1.1.2013 sind die Gesellschaften in der Westnetz GmbH zusammengefasst worden. Diese setzt als rechtlicher Nachfolger die Geschäfte in gewohnter Weise fort. RWE erfüllt damit regulatorische Anforderungen der Bundesnetzagentur. RWE Deutschland ist weiterhin Führungsgesellschaft für alle deutschen Netz- und Vertriebsaktivitäten.“

Wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Westnetz GmbH keine Bedenken gegen das o.g. Verfahren bestehen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie benötigen wir jedoch eine weitere Trafostation.

Den netztechnischen günstigsten Bereich haben wir in der beigefügten B-Plan Kopie dargestellt.

Wir bitten Sie, in diesem Bereich eine Versorgungsfläche für uns auszuweisen.

Die benötigte Größe beträgt 25 qm (5.0 m x 5.0 m)

Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.“

Abwägung:

Den Anregungen der Westnetz GmbH eine Versorgungsfläche für eine Trafostation zur Verfügung zu stellen wird in der Form entsprochen, dass im Rahmen der Verwirklichung des Alten- und Pflegeheimes ein Standort vom Investor/Betreiber zur Verfügung gestellt wird. Im Bebauungsplan wird diese Fläche jedoch nicht explizit ausgewiesen, da Nebenanlagen nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig sind.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, eine Versorgungsfläche von 25 m² Größe im Bebauungsplan festzusetzen wird nicht entsprochen.

8. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 06.03.2013

„im Rahmen unserer satzungsgemäßen Aufgaben als Träger der Gewässerunterhaltungspflicht nehme ich wie folgt Stellung:

Das Gewässerprofil in der Ortslage Eitorf weist erhebliche Defizite in der hydraulischen Leistungsfähigkeit auf. Dies zeigt sich auch in dem von der BR Köln bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Eipbach vom 16.11.2011. Das Bauvorhaben liegt in dem behördlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

Der Wasserverband ist aufgrund dieser Situation gehalten, durch regelmäßige Räumarbeiten das Gewässerprofil freizuhalten. Hierzu wurde bisher ein Schreitbagger eingesetzt, der über den derzeitigen Parkplatz in das Gewässer einsteigen muss. Durch die geplante Bebauung wird dieser Zugang zum Eipbach unmöglich. Aufgrund der baulichen Situation im Umfeld ist ein weiterer Einstieg nördlich und südlich der bestehenden Fußgängerbrücke in Höhe des Parkplatzes nicht mehr möglich.

Um die bereits jetzt schon erschwerte Vorflutsicherung zukünftig weiter zu gewährleisten, ist eine mindestens 5 m breite Zufahrt zum Gewässer wie auch ein entsprechender Randstreifen am Gewässer sowie für Fahrzeugtransport und Entsorgung des Bodenmaterials eine Aufstellfläche von 2x100qm freizuhalten.

Bei den textlichen Festsetzungen unter Pkt 1.3 wird eine Bebauung von 1m über die Baugrenze erlaubt. Durch diese evtl. mögliche Überbauung im Bereich des Eipbaches wird der Einsatz des Schreitbaggers weiter eingeschränkt. Der geplanten textlichen Festsetzung kann daher in dieser pauschalen Form nicht zugestimmt werden.

Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass sich große Abschnitte der am Parkplatz verlaufenden Ufermauern in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden. Die Standsicherheit scheint hier mittelfristig nicht gewährleistet zu sein. Durch das geplante Bauvorhaben direkt am Eipbach werden zukünftige notwendige Sanierungen der Ufermauern nur unter erheblichem technischem Mehraufwand umzusetzen sein. Die dann notwendige Sicherung des Eipbachufer und der angrenzenden Bebauung wird die Gemeinde nur durch einen erheblich höheren Finanzeinsatz lösen können. Sinnvoll und angemessen wäre es, wenn für die absehbare Sanierung der Ufermauern zur Sicherung der zukünftigen Bebauung die betroffenen Uferabschnitte saniert und neugestaltet werden. Durch eine entsprechende Ufererhöhung kann gleichzeitig der Hochwasserschutz für ein 100jähriges Ereignis mit geringem Aufwand erreicht werden. Nach Durchsicht der Unterlagen ist nicht auszuschließen, dass es durch die Abflachung/Vertiefung des Geländes zur Schaffung von neuem Retentionsvolumen zu häufigeren Überflutungen der Planfläche kommen kann. Auch wird durch den geplanten Eingriff das derzeit festgelegte Überschwemmungsgebiet vergrößert. Dies sollte auf jeden Fall im weiteren Verfahren geklärt bzw. gelöst werden.

Aus oben genannten Gründen stimme ich den geplanten Änderungen des B-Planes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E' nicht zu.

Leider ist dieses Vorhaben trotz der zahlreichen gemeinsamen Gespräche zur Verbesserung des Hochwasserschutzes am Eipbach nicht thematisiert worden. Um dem Prüfungsaufwand derartiger gemeindlicher Planungen zu verringern, würde ich es sehr begrüßen, wenn durch eine frühzeitige Einbindung des Wasserverbandes diese dem Allgemeinwohl dienenden Belange zukünftig angemessen berücksichtigt werden könnten.“

Abwägung:

Zusammenfassung der Anregungen:

- Das Bauvorhaben liegt innerhalb des behördlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.
- Durch die geplante Bebauung wird der Zugang zum Eipbach für regelmäßige Räumarbeiten des Gewässerprofils unmöglich.
- Um die Vorflutsicherung zu gewährleisten, ist eine mind. 5 m breite Zufahrt zum Gewässer sowie auch ein Randstreifen am Gewässer und eine Aufstellfläche von 2 x 100 qm freizuhalten.
- Der Festsetzung Nr. 1.3 kann nicht zugestimmt werden, weil dadurch die Arbeit am Eipbach weiter eingeschränkt wird.
- Große Abschnitte der Ufermauer des Eipbaches sind in einem schlechten baulichen Zustand, die Standsicherheit kann mittelfristig nicht gewährleistet werden. Um Kosten zu sparen, wäre die Sanierung der betroffenen Bereiche vor der Durchführung der Maßnahmen sinnvoll. Durch eine entsprechende Ufererhöhung kann gleichzeitig der Hochwasserschutz für ein 100jähriges Ereignis mit geringem Aufwand erreicht werden.

- Die Abflachung des Geländes zur Schaffung von neuem Retentionsvolumen kann zu häufigen Überflutungen des Plangebietes führen. Das festgelegte Überschwemmungsgebiet wird vergrößert.
- Der geplanten Änderung wird nicht zugestimmt.
- Es wird angeregt, den Wasserverbandes frühzeitig einzubinden.

Zu Spiegelstrich 1: Diese Sach- und Rechtslage ist bekannt und wird berücksichtigt.

Zu Spiegelstrich 2, 3 und 4: Der Zugang zum Eipbach wird durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert. Der festgesetzte Fuß- und Radweg verfügt über eine Breite von ca. 3 m und verläuft entlang des rechten Ufers des Eipbaches. Die anschließende öffentliche Verkehrsfläche ist ebenfalls ca. 3 m breit und grenzt an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereich (Breite 3 m), der für die Anlieferung der Seniorenanlage und somit auch für die Zufahrt zum Eipbach genutzt werden kann. Die Gesamtbreite der Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereich) beträgt somit 6 m. Der Zugang zum Eipbach für die Gewässerunterhaltung ist dadurch gesichert.

Die 2 x 100 m² freie zweckgebundene Aufstellfläche direkt an dem Eipbach kann zwar nicht gesichert werden, dafür ist südlich der Verkehrsfläche auf dem privaten Grundstück eine Wendemöglichkeit für die Anlieferung der Seniorenanlage vorgesehen. Diese Fläche kann ggf. als Aufstellfläche für die Gewässerunterhaltung dienen. In Abstimmung mit dem Betreiber der Anlage kann diese Fläche sowie ggf. auch weitere Freiflächen im Plangebiet als Aufstellflächen für die erforderlichen Arbeiten zur Gewässerunterhaltung am Eipbach genutzt werden. Falls erforderlich, können bestimmte für die Gewässerunterhaltung erforderlichen Flächen über die Eintragung der Baulasten gesichert werden.

Von der Festsetzung 1.3 werden die öffentlichen Verkehrsflächen und dadurch auch der Zugang zum Eipbach nicht beeinträchtigt.

Zu Spiegelstrich 5: Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Projektentwicklers, daher ist er für die Prüfung, die Sanierung und für die Abwägung Erhöhung Ufermauer oder hochwasserangepasste Bauweise auch zuständig. Die Anregung ist in der Sache sinnvoll und wird im Planverfahren in Abstimmung mit dem Eigentümer vorgebracht.

Zu Spiegelstrich 6: Um auf die Belange des Hochwasserschutzes einzugehen, wird das Gelände des Plangebietes abgesenkt, dadurch soll das erforderliche Retentionsvolumen ausgeglichen werden. Die Gebäude, bzw. die Oberkante vom Erdgeschossfußboden liegen zwischen 0,6 m und bis zu 1,3 m über dem vorhandenen Gelände. Des Weiteren werden die baulichen Anlagen über keine Kellergeschosse verfügen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die baulichen Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt.

Die frühzeitige Einbindung des Wasserverbandes erfolgte im Rahmen der durchgeführten Trägerbeteiligung.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Wasserverbandes wird gemäß Abwägung **teilweise entsprochen**.

9. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 11.03.2013

„zur Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes gebe ich bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse folgende Hinweise: Der Planbereich liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche jedoch kein Bergbau umgegangen.“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht zu fassen.

10. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Regional-/Bauleitplanung, Schreiben vom 14.03.2013

„gegen die Bebauungsplanänderung der Gemeinde Eitorf bestehen seitens des **Amtes für Technischen Umweltschutz** grundsätzliche Bedenken.

Begründung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sieht eine Bebauung (Pflegeheim) unmittelbar am Eipbach vor. Zudem liegen die Flächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Eipbaches. Gemäß § 78(1) Satz 2 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes untersagt. Dieser Passus fand in der bisherigen Bauleitplanung jedoch keine Berücksichtigung.

Im Einzelfall kann gemäß § 78 (3) WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage unter folgenden Genehmigungsvoraussetzungen zugelassen werden, wenn:

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird, und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht beeinträchtigt werden,
- c) der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- d) die Maßnahme hochwasserangepasst ausgeführt wird,
- e) die Anlage hochwassersicher errichtet und betrieben wird.

Diese Zulassungsbedingungen sind – auch unter Berücksichtigung der vorgelegten hydraulischen Berechnung – nicht gegeben. Insbesondere ist infolge der Umsetzung der Planänderung zu besorgen, dass der Wasserbestand und der Abfluss bei Hochwasser sowie der bestehende Hochwasserschutz für die bebaute Ortslage Eitorf beeinträchtigt werden.

Zudem ist aufgrund der Nähe der Bebauung zum Gewässer eine Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung, gerade in diesem unterhaltungsintensiven Gewässerbereich (Sicherung der Vorflut in der bebauten Ortslage, schlechter baulicher Zustand der Eipbach Ufermauern) zu besorgen.

Es wird zudem auf § 77 WGH hingewiesen, wonach es überwiegender Gründe bedarf, wenn die Rückhaltefunktion des Überschwemmungsgebietes beeinträchtigt werden soll. Hier ist die Beeinträchtigung über die vorgesehene Nachverdichtung gegeben. Der § 77 WHG bestärkt somit das im Umweltrecht übliche Vermeidungsprinzip.

Der neu geschaffene Retentionsraum durch Geländeabsenkung und somit die vollständige Einschließung des geplanten Pflegeheims I im Hochwasserfall, widerspricht dem Wohl der Allgemeinheit in Hinblick auf die geplante Nutzung eines Seniorenheimes.

Des Weiteren stellt das geplante Ärztehaus eine Einengung des HQ100-Abflusses dar und demzufolge eine mögliche Überflutungsgefährdung der oberhalb liegenden Gebäude.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgelegte Erläuterung ergibt keine überwiegenden Gründe, die eine Außerkraftsetzung des § 77 WGH begründen.

Eine erforderliche Optimierung des Hochwasserschutzes am Eipbach im Stadtgebiet Eitorf wäre in Folge der geplanten Bebauung in diesem Bereich nicht mehr umzusetzen.

Auf diese Punkte wurde die Gemeinde Eitorf auch schon am 27.03.2012 bei einer Besprechung zu Bauleitplänen von der Bezirksregierung Köln hingewiesen.

Zudem ist das beplante Grundstück in dem Umsetzungsfahrplan, Kooperation KOE-59, des Wasserverbandes Rhein-Sieg-Kreis nach Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) als Trittstein ausgewiesen. Ein für den Eipbach wichtiger Entwicklungsbereich würde dadurch verloren gehen.

Die für das Vorhaben erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für die mit der Umsetzung des Bebauungsplans geplanten Anlagen kann daher aus Gründen des Hochwasserschutzes, des Gewässerschutzes und der Gewässerunterhaltung nicht in Aussicht gestellt werden.

Es wird angeregt, in Zusammenarbeit mit dem Wasserverband RSK zunächst eine geeignete Planung zum Hochwasserschutz am Eipbach in der bebauten Ortslage anzustreben, um so die Voraussetzungen für eine, den Erfordernissen des Hochwasserschutzes entsprechende Bebauung zu schaffen.

Darüber hinaus wird zur oben genannten Planänderung wie folgt Stellung genommen:

Bauordnung:

- Nach Kenntnis der Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises hat die Gemeinde Eitorf für den Bereich um den Marktplatz eine Ablösesatzung für Stellplätze. Sollten die im Plangebiet liegenden Grundstücke nicht innerhalb dieses Satzungsbereiches liegen, bestehen erhebliche Bedenken, dass die ausgewiesenen Stellplatzflächen für die nach Bauordnung nachzuweisenden notwendigen Stellplätze ausreichen.
- Es wird angeregt, nicht nur die Stellplätze sondern auch die Zufahrten dazu als ‚Fläche für Stellplätze‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) festzusetzen.

Abfallwirtschaft:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender 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.

Bodenschutz:

Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Folgen der Eingriffe in die Abwägung einzubeziehen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und/oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen und darzustellen.

Als Arbeitshilfe wird der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, LABo 2009 sowie die Einbeziehung der Landeskartierung „Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“, MUNLV NRW 2007 empfohlen.

Einsatz erneuerbarer Energien:

Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

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 Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Abwägung:

Anregungen des Amtes für technischen Umweltschutz des RSK:

- Die Planung sieht eine Bebauung unmittelbar am Eipbach innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes vor. Gemäß § 78 (1) Satz 2 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzte ÜSG untersagt. Im Einzelfall kann eine Errichtung oder Erweiterung zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 (3) WHG erfüllt werden.
- Die Zulassungsvoraussetzungen sind auch unter der Vorlage der hydraulischen Untersuchung nicht gegeben.
- Durch die Planung werden der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser sowie der bestehende Hochwasserschutz beeinträchtigt.
- Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung.
- Es bedarf überwiegende Gründe gemäß § 77 WHG, wenn die Rückhaltefunktion des ÜSG beeinträchtigt werden soll.
- Der geschaffene Retentionsraum durch Geländeabsenkung und somit die vollständige Einschließung des Pflegeheims I im Hochwasserfall, widerspricht dem Wohl der Allgemeinheit.
- Das geplante Ärztehaus stellt eine Einengung des HQ100-Abflusses dar. Überflutungsgefährdung der Gebäude.
- Keine überwiegenden Gründe der zur Außerkraftsetzung von § 77 WHG.
- Erforderliche Optimierung des Hochwasserschutzes in diesem Bereich wäre nicht mehr umzusetzen.
- Nach Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie wurde dieses Grundstück als Trittstein ausgewiesen.
- Für das Vorhaben erforderliche wasserrechtliche Genehmigung kann aus o. g. Gründen nicht in Aussicht gestellt werden.
- Angeregt wird, eine geeignete Planung zum Hochwasserschutz am Eipbach mit dem Wasserverband RSK anzustreben, um dann die Voraussetzungen für die entsprechende Bebauung zu schaffen.

Der Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern II, Teilplan E“ ist den derzeit als Parkfläche genutzten Bereich im Kern der Gemeinde Eitorf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und an diesem Standort eine Seniorenwohnanlage sowie das betreute Wohnen mit einem Ärztehaus zu etablieren. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Ortskern II, Teilplan E“.

Durch die Reaktivierung einer innenstädtischen „Brachfläche“ soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und eine Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die Nutzung des Plangebietes für eine Seniorenwohnanlage ist an diesem Standort aufgrund der Lage im Kernbereich, ausgebauter technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Lage am Eipbach besonders geeignet.

Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen grundsätzlich durch Bauleitpläne keine **neuen** Baugebiete im Überschwemmungsbereich ausgewiesen werden. Hier handelt es sich jedoch um kein neues Baugebiet, sondern um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes; diese ist erlaubt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern II, Teilplan E“ liegt ca. zur Hälfte innerhalb des von der Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich der rechtskräftige Bebauungsplan, der bereits im Überschwemmungsgebiet Baurechte sichert, an die aktuelle Situation angepasst.

Von der bauleitplanerischen Lage zu unterscheiden, andererseits aber im Verfahren zu berücksichtigen ist die wasserrechtliche Umsetzbarkeit späterer Vorhaben. Die Genehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage **kann** erteilt werden, wenn das Vorhaben verschiedene Bedingungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG erfüllt. Folgende Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen:

1. Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehenden Rückhalteraum ist zeitgleich auszugleichen.
2. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden.
3. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
4. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Entgegen der Ansicht des Amtes für technischen Umweltschutz sind diese Voraussetzungen mit einer für die Bauleitplanung ausreichenden Sicherheit erfüllt:

Für die Klärung, ob die Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 78 Abs. 3 WHG vorliegen, wurde eine hydraulische 2D-Berechnung durchgeführt (siehe Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Hydraulische 2D-Berechnung Eipbach – Neubau eines Seniorenstiftes am Leienberg in Eitorf an der Sieg, Juni 2012, Aachen). Im Folgenden werden die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung in Bezug auf das konkrete Planvorhaben geprüft:

1. Die vorliegende hydraulische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch die Absenkung des Geländes im Bereich der Bebauungsplanänderung sowohl die Fläche des Überschwemmungsgebietes als auch das Volumen im Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand vergrößert werden. Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche u. a. auch die linke Seite des Eipbaches auf Höhe des Plangebietes, kommt es im Plan-Zustand zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation durch steigende Wasserspiegellagen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Simulation des Plan-Zustandes im hydraulischen 2D-Modell im Vergleich zum Ist-Zustand in keinem Bereich des Planungsgebietes zu einem Anstieg des Wasserspiegels führt, benachbarte Gebäude außerhalb sind entsprechend keiner zusätzlichen Gefährdung ausgeliefert. Durch Absenken der Geländehöhen im Bereich der Bebauungsplanänderung kommt es zu einer größeren Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes und trotz Wegnahme von Fläche durch Bau dreier Gebäudekomplexe zu einem Anstieg des Retentionsvolumens gegenüber dem Ist-Zustand von ca. 180 m³. Die Kompensation des Retentionsraumverlustes ist daher nicht erforderlich (Hydraulische 2D-Berechnung, Seite 8).
2. Wie bereits zu Pkt. 1 beschrieben wird der Wasserstand bei Hochwasser nicht nachteilig verändert. In den an die Flächen der Bebauungsplanänderung nördlich und südlich angrenzenden Bereichen sowie auf der linken Uferseite des Eipbaches, auf Höhe des Plangebietes, kommt es im Plan-Zustand zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation durch steigende Wasserspiegellagen (Hydraulische 2D-Berechnung, Seite 8).
3. Aufgrund der Ausführungen zu Pkt. 1 und 2 wird der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes kann das erforderliche Retentionsvolumen zur Verfügung gestellt werden, so dass die umliegenden Bereiche im Falle eines Hochwasserereignisses nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
4. Um auf die Belange des Hochwasserschutzes einzugehen, wird das Gelände des Plangebietes abgesenkt, dadurch soll das erforderliche Retentionsvolumen ausgeglichen werden. Die Gebäude, bzw. die Oberkante vom Erdgeschossfußboden liegen zwischen 0,6 m und bis zu 1,3 m über dem vorhandenen Gelände, das eine weitere Schutzmaßnahme für die baulichen Anlage im Falle eines Hochwasserereignisses darstellt. Des Weiteren werden die baulichen Anlagen über keine Kellergeschosse verfügen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden die baulichen Anlagen hochwasserangepasst ausgeführt.

Durch v.g. Nachweise und die hydraulische Untersuchung kann bei späterer Einreichung des Bauantrages zur Errichtung der baulichen Anlagen sichergestellt werden, dass alle zur Erteilung einer Ausnahme gemäß § 78 Abs. 3 WHG erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Der Erteilung einer Ausnahme steht somit nichts im Wege.

Zusammenfassend sind die Einwände zu Spiegelstrichen 1 bis 3 und 5 bis 8 und 11 entkräftet aufgrund der Ergebnisse der hydrologischen Untersuchung.

Zu Spiegelstrich 4: Ausreichende Zugangsmöglichkeiten für die Gewässerunterhaltung sind gewährleistet. Der Zugang zum Eipbach wird durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert. Der festgesetzte Fuß- und Radweg verfügt über eine Breite von ca. 3 m und verläuft entlang des rechten Ufers des Eipbaches. Die anschließende öffentliche Verkehrsfläche ist ebenfalls ca. 3 m breit und grenzt an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereich (Breite 3 m), der für die Anlieferung der Seniorenanlage und somit auch für die Zufahrt zum Eipbach genutzt werden kann. Die Gesamtbreite der Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Bereich) beträgt somit 6 m. Der Zugang zum Eipbach für die Gewässerunterhaltung ist dadurch gesichert.

Zum Einwand Spiegelstrich 9 ist richtig, dass grundsätzlich eine Optimierung des Hochwasserschutzes am Eipbach erforderlich ist. Wie aufgezeigt hält allerdings das geplante Vorhaben das Verschlechterungsverbot ein. Eine Verbesserung muss es nicht erfüllen, macht es aber auch nicht unmöglich. Eine solche Verbesserung wäre an der Lage des Vorhabens nur denkbar, wenn man das Grundstück unbebaut und als Retentionsfläche belässt. Hier geht aber die Innenentwicklung durch Anpassung eines bestehenden Bauleitplans vor und ist kein Konzept der Wasserbehörde oder des Wasserverbands bekannt, dass eine solche Fläche dort vorsehen würde. Eine weitere Verbesserungsmöglichkeit bestünde in der Erhöhung der östlichen Ufermauer. Diese ist durch das Vorhaben indes eben nicht ausgeschlossen.

Zu Spiegelstrich 10 greift der Einwand nicht durch, weil diese Ausweisung als „Trittsstein“ die bestehenden Baurechte nicht überlagert und auch hier die Innenentwicklung vorgeht. Unklar bleibt auch, wofür und mit welcher Zielvorstellung hier ein „Trittsstein“ im bebauten und bebaubaren Kernbereich ausgewiesen wurde.

Zu Spiegelstrich 12: Der Anregung wird bereits in enger Abstimmung mit dem Wasserverband gefolgt (siehe das kürzlich durch den Rat beschlossene Hochwasserschutzkonzept Eipbach). Es zeichnet sich sehr deutlich ab, dass die Fläche des Vorhabens dazu nicht benötigt wird bzw. überhaupt nur geringe Effekte bringen würde, sondern Retentionsflächen am Mittellauf erheblich mehr Sinn machen. Zudem sind wie oben aufgezeigt die wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung planerisch-prognostisch erfüllt. Die Anregung geht daher ins Leere bzw. wird bereits verfolgt.

Bauordnung:

Die Gemeinde Eitorf hat eine Ablösesatzung für Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet. Nichtsdestotrotz ist die Frage einer Ablösung von Stellplätzen erst im Baugenehmigungsverfahren zu beantworten. Die Zufahrten werden nicht als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Abfallwirtschaft:

In den Textteil werden folgende Hinweise aufgenommen:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender 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.

Bodenschutz:

Die Forderungen des Bodenschutzes gemäß den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben finden Beachtung. Gerade bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich durch die Innenentwicklung (Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche) um besonders sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit den Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen und Flächenversiegelung wird auch dem allgemeinen Klimaschutz und Klimawandel Rechnung getragen. Im Rahmen der Anwendung des § 13 a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren keines Umweltberichtes im Sinne des § 2 a BauGB. Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht und bewertet.

Einsatz erneuerbarer Energien:

Der vorliegende Bebauungsplan schließt den Einsatz erneuerbarer Energien aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht aus. Der Einsatz von erneuerbaren Energien obliegt somit dem Bauherren bei der Umsetzung des Vorhabens. Daher soll auf verpflichtende Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß Abwägung **teilweise entsprochen**.