

Eitorf, den 21.08.2013

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 11.09.2013

Tagesordnungspunkt:

Errichtung eines Feuerwehrstandortes, Eitorf-Süd, Talstraße
hier: Grundsatzbeschluss zur Schaffung des Baurechts

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt, auf einer Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Linkenbach, Flur 21, Parzelle 57, (Eitorf-Mühleip) Planungsrecht für die Einrichtung eines 2. Feuerwehrstandortes in Eitorf Mühleip (Talstraße) zu schaffen. Die Verwaltung wird beauftragt, Abstimmungsgespräche mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Bezirksregierung zu führen und die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Begründung:

Auf Empfehlung des Hauptausschusses hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 04.02.2013 das Maßnahmenkonzept (Fortschreibung 2013) zum Brandschutzbedarfsplan 2009 beschlossen. Weiterhin wurde beschlossen, dass die Voraussetzungen für und Beschlüsse zur konkreten Umsetzung der Einzelmaßnahmen vorbehalten bleiben.

Gemäß Brandschutzbedarfsplan sind „für die Sicherstellung der Abdeckung der unterversorgten Gemeindebereiche zwei unterschiedliche Lösungsansätze weiter zu verfolgen:

1. *Etablierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im südlichen Gemeindegebiet*
2. *Beschaffung eines zusätzlichen kleinen Löschfahrzeugs für den Standort Eitorf.“*

Laut Brandschutzbedarfsplan kann durch Punkt 1. „eine wesentliche Verbesserung der Abdeckung des südlichen Gemeindegebietes mit Leistungen der Feuerwehr erzielt werden ... Ein besonders günstiger Standort hierfür stellt der Kreuzungsbereich Eitorfer Straße/Talstraße dar. Von hier aus lassen sich die Ortsteile Mühleip, Obenroth, Keuenhof, Stein, Obereip, Lindscheid, Büsch und Hausen innerhalb von 4 Fahrminuten versorgen.“

Der beschriebene Bereich ist nach Überprüfung durch die Verwaltung unter Aspekten der Brandschutzversorgung praktisch alternativlos. Er gewährleistet die Erreichbarkeit der laut Brandschutzbedarfsplan unterversorgten Gemeindegebiete und eine gleichermaßen gute Erreichbarkeit des Zentralortes. Innerhalb dieses Bereichs kam nur der zwischen dem Kreisverkehr und der Bebauung (Häuser 27-31) liegende Abschnitt der K 18 in Betracht. Südlich und westlich des Kreisverkehrs liegt Wohnbebauung; im Westen findet sich zudem eine steile Hanglage. Nördlich des Kreisverkehrs käme man weiter in das Landschaftsschutzgebiet und es wäre eine unmittelbare Anbindung an die L 86 nötig. Die Anbindung über die K 18 an den Kreisverkehr vermeidet dies, sorgt allerdings zugleich für eine kreuzungsfreie Anbindung an die L 86.

Am besagten Abschnitt der K 18 liegen zwei der Gemeinde gehörende Grundstücke (siehe Lageplan **Anlage 1**):

- a) Gemarkung Linkenbach, Flur 21, Parzelle 57, 9018 m²
- b) Gemarkung Linkenbach, Flur 14, Parzelle 58, 5233 m²

Möglichkeit b) wurde nach Prüfung nicht weiter verfolgt, weil sich schnell zeigte, dass aufgrund der Hanglage deutlich höherer baulicher Aufwand erforderlich würde. Dieses Grundstück sollte langfristige denkbaren Friedhofserweiterungen vorbehalten bleiben.

Das Grundstück a) erwies sich trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet als in der Gesamtabwägung vorteilhafter. Es war bis vor kurzem mit Asylbewerberunterkünften bebaut und ist nun freigeräumt. Es ist mit Kanal, Wasser und Strom erschlossen. Es liegt mit größtmöglicher Schonung des Landschaftsschutzgebiets am Siedlungsrand, so dass ein überwiegend störungsfreier Einsatz von Feuerwehrleuten (Einsatz und Anrücken der Ehrenamtler) gewährleistet ist.

Landschaftspflegerisch ist die Fläche wie folgt zu betrachten:

Die Eingriffsfläche liegt nördlich von Mühleip als Eckgrundstück an der K 18 und der L 86 und ist eine Teilfläche des Flurstücks 57, Flur 21, Gemarkung Linkenbach. Das infrage kommende Teilstück hat eine Größe von 1060 m², die sich bis vor kurzem in eine bebaute Fläche von 276 m², eine 134 m² große Grasflur an Straßen und Wegerändern sowie in eine 650 m² geschotterte Fläche mit wenig Ruderalbewuchs aufgliederte.

Das Grundstück liegt gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung vom 31.08.2006 im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes der Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg. Die Fläche grenzt an das ausgewiesene Biotop Eipbachtal mit Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope an. Nördlich der Parzelle 57 grenzt eine Seggen- und binsenreiche Nasswiese an, die als gesetzlich geschützter Biotop (§62) ausgewiesen ist. Die Parzelle 57 ist, mit Ausnahme der Eingriffsfläche, als Ausgleichsfläche für das Bebauungsplangebiet Linkenbach als extensive Grünlandfläche festgesetzt. Die Eingriffsfläche selbst ist kein Bestandteil dieser Biotope. Der ökologische Wert der Eingriffsfläche ergibt sich aus der Flächenbewertung des vorgefundenen Istzustands im Februar 2013. Die Fläche ist sowohl dem Biototyp „Dörfliche Bebauung“ - extensiv bzw. nicht mehr genutzt-, als auch dem Biototyp Grasfluren an Dämmen, Böschungen, Straßen und Wegerändern zuzuordnen.

Für den Eingriff wird nahezu die gesamte Fläche versiegelt (Hallenbau sowie Asphaltflächen) und als Feuerwache intensiv genutzt. Daraus ergeben sich 9260 Punkte, die auszugleichen sind. Welche Maßnahmen hierfür geeignet sein können, wird in den weiteren Schritten festgelegt.

Um den Standort für die Feuerwehr an der Talstraße realisieren zu können ist es erforderlich, den bisher im Außenbereich gelegenen und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich mit „Fläche für Gemeinbedarf“ zu überplanen und zusätzlich Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Auch ist die Fläche im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ dargestellt. Hier ist gemäß § 34 Landesplanungsgesetz* eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich.

Die Verwaltung beabsichtigt, Abstimmungsgespräche mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Bezirksregierung Köln zu führen, um sicherzustellen, dass die Planung Aussicht auf Erfolg hat. Erst danach soll ein Planungsauftrag vergeben werden. Für die Gespräche mit den Behörden ist der vorgeschlagene Beschluss erforderlich, damit der Planungswille des zuständigen Gremiums erkennbar ist. Der APUE ist gemäß § 8 Abs. 3 d) ZustO für den vorbereitenden Beschluss zuständig.

Im Doppelhaushalt 2013/2014 stehen die erforderlichen Planungsmittel unter dem Produkt 09.01.02 (Bauleitplanung) zur Verfügung.

*) Auszug aus dem Landesplanungsgesetz: § 34

„Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.

(2) Äußert sich die Regionalplanungsbehörde nicht innerhalb von zwei Monaten auf die Anfrage der Gemeinde, so kann die Gemeinde davon ausgehen, dass landesplanerische Bedenken nicht erhoben werden.

(3) Eine Erörterung der Planungsabsichten der Gemeinde findet statt, wenn die Regionalplanungsbehörde oder die Gemeinde dieses für geboten hält. Kommt keine Einigung zustande, befindet die Regionalplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Regionalrat über die nicht ausgeräumten Bedenken.

(4) Kommt eine einvernehmliche Beurteilung nach Absatz 3 Satz 2 nicht zustande, entscheidet die Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien über die Übereinstimmung der gemeindlichen Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung. Dazu hat die Regionalplanungsbehörde über den Sachverhalt zu berichten; der Gemeinde und dem Regionalrat ist Gelegenheit zu geben, zu dem Bericht der Regionalplanungsbehörde Stellung zu nehmen. Die Landesplanungsbehörde teilt ihre Entscheidung den Betroffenen mit.

(5) Die Gemeinde hat vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch oder bevor der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird der Regionalplanungsbehörde eine Ausfertigung des Entwurfs des Bauleitplanes zuzuleiten. Die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes wird hierdurch nicht gehemmt. Äußert sich die Regionalplanungsbehörde nicht innerhalb von einem Monat auf die Anfrage der Gemeinde, so kann die Gemeinde davon ausgehen, dass landesplanerische Bedenken nicht erhoben werden. Die Absätze 3 und 4 gelten entsprechend.

(6) Ist die Regionalplanungsbehörde bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beteiligt worden, so bedarf es bei der Aufstellung eines daraus entwickelten Bebauungsplanes ihrer erneuten Beteiligung nur, wenn und soweit die Regionalplanungsbehörde den Flächennutzungsplan nach Anhörung der Gemeinde im Benehmen mit dem Regionalrat für unangepasst erklärt hat.“

Anlage(n)

Lageplan