

Eitorf, den 06.11.2014

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	26.11.2014
Rat der Gemeinde Eitorf	08.12.2014

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (Asbacher Straße/Müllerstraße)
Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die einzelnen Beschlussvorschläge befinden sich jeweils unter den Anregungen.

Begründung:

1. Schreiben der Westnetz GmbH, Dortmund vom 08.10.2014

„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. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Die übrigen Unternehmen hinsichtlich weiterer Versorgungsleitungen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

2. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 21.10.2014

„gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teil C, Asbacher Straße / Müllerstraße, bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.
Wir gehen davon aus, dass durch die vorliegende Änderung kein Bedarf an zusätzlichen Aus-

gleichsmaßnahmen für landwirtschaftliche Flächen entsteht. Ansonsten behalten wird uns eine erneute Stellungnahme vor.“

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), so dass durch die geplante Änderung auch kein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen entsteht.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

3. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 21.10.2014

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

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Schreiben vom 20.10.2014

„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5. Rhenag Siegburg, Schreiben vom 16.10.2014

„gegen die Änderung des o.a. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

6. Bezirksregierung Düsseldorf KBD, Schreiben vom 20.10.2014

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp“

Abwägung:

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält bereits einen entsprechenden Hinweis (Nr. 4).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.

7. Wahnbachtalsperrenverband, E-Mail vom 21.10.2014

„vielen Dank für Ihre Anfrage. Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben bestehen seitens des Wahnbachtalsperrenverbandes kein Bedenken.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

8. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, E-Mail vom 20.10.2014

„ausgehend von o.g. Bauleitplanverfahren erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

9. Amprion GmbH, E-Mail vom 23.10.2014

„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. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Die übrigen Unternehmen hinsichtlich weiterer Versorgungsleitungen wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

10. LVR – Amt für Denkmalpflege, E-Mail vom 22.10.2014

„vielen Dank für die o.g. Beteiligung. Von der Planung sind Baudenkmäler im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 9 1b DSchG NW betroffen. Das Baudenkmal Asbacher Str. 33, das St. Antoniuskloster, das schräg gegenüber des Plangebiets ebenfalls an der Ecke Asbacher Straße/Mittelstraße liegt, wurde in den 1880er Jahren als zweigeschossiger Backsteinbau mit 5 Achsen errichtet und als Baudenkmal geschützt. Damit unterliegen die in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Baumaßnahmen der Erlaubnispflicht. Ziel ist es, das Baudenkmal als prägendes Element in seinem Wirkungsraum und seinem Erscheinungsbild zu schützen. Das wird dann erreicht, wenn sich Neubauten in der Umgebung hinsichtlich Kubatur, Höhe und Gestaltung dem Baudenkmal unterordnen. Die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers auf der gegenüberliegenden Straßenseite würde meines Erachtens das Baudenkmal stark negativ beeinflussen, weil dieser durch seine Höhe und Länge das Baudenkmal überschatten würde. Ich rege daher an, die Bebauung im Bereich der Ecke Müllerstraße/Asbacher Straße deutlich niedriger, lediglich als zweigeschossiges Gebäude, das die Traufhöhe des Baudenkmal nicht überschreitet, auszuführen. Außerdem muss die Zeile durch eine kleinteilige, der Parzelle angepasste Gestaltung aufgelockert werden. Ich weise darauf hin, dass sowohl für die Errichtung eines Baukörpers an sich, wie auch dessen Gestaltung der Fassade die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch Ihre untere Denkmalbehörde erforderlich ist.“

Abwägung:

Der geplante Baukörper Ecke Asbacher Straße / Müllerstraße auf der westlichen Seite der Asbacher Straße und das Antoniuskloster auf der östlichen Straßenseite liegen sich nicht unmittelbar, sondern um ca. 28,0 m versetzt gegenüber. Die geringste Entfernung zwischen den beiden Gebäuden beträgt 32,0 m. Das entspricht ungefähr der dreifachen Hausbreite des Baudenkmal (ca. 12,50 m). Die befürchtete Überschattung des historischen Gebäudes durch den geplanten Neubau kann somit sicher

ausgeschlossen werden. Städtebaulich ist das Denkmal im Kontext mit den gegenüberliegenden Häusern Nr. 26 und 24 ff. sowie mit dem nördlich angebauten Haus Nr. 31 zu beurteilen. Dagegen bildet der Einmündungsbereich der Mittelstraße in die Asbacher Straße südlich des Baudenkmals eine städtebauliche Zäsur, auch hinsichtlich des angesprochenen Wirkungsraumes des Baudenkmals.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Höhenentwicklung im Plangebiet setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen über NHN fest. Bei der Beurteilung der Gebäudehöhen ist zu berücksichtigen, dass das denkmalgeschützte Gebäude ein erhöhtes Erdgeschoss (4 Stufen) sowie insgesamt höhere Geschosshöhen aufweist als der geplante Neubau im Eckbereich Asbacher Straße / Müllerstraße. Aufgrund der erheblichen Entfernung zwischen dem denkmalgeschützten Baukörper und den geplanten Neubauten ist dies jedoch irrelevant.

Bezüglich der geplanten Bebauung der Flurstücke 27, 28 und 159 ist eine gegenüber dem Ist-Zustand geplante verdichtete Bebauung entlang der Asbacher Straße städtebaulich gewollt. Ein räumlicher Bezug zu dem denkmalgeschützten Antoniuskloster ist hier aufgrund der erheblichen Entfernung noch weniger nachvollziehbar als bei dem Eckgrundstück.

Beschlussvorschlag:

Aus v.g. Gründen wird den Anregungen des LVR nicht stattgegeben.

11. Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 28.10.2014

„der Planbereich liegt über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Maßnahme ist demnach nicht zu rechnen.“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

12. Rhein-Sieg-Kreis, Regional- und Bauleitplanung, Schreiben vom 19.11.2014

„zum unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, bei der Änderung des Bebauungsplanes 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.

Bauaufsicht

Mit der MI-Festsetzung geht einher, dass die beiden Nutzungsarten (Wohnen/Gewerbe) im jeweiligen Mischgebiet (MI 1, MI 2) gemischt sein müssen (vgl. BVerwG v. 25.11.1985 bzw. 21.02.1986). Ein Bauantrag, der im gesamten Gebiet nur eine der beiden Nutzungen vorsieht, ist somit nicht genehmigungsfähig.“

Abwägung:

Einsatz erneuerbarer Energien

Der vorliegende Bebauungsplan schließt den Einsatz erneuerbarer Energien grundsätzlich nicht aus. Der Einsatz erneuerbarer Energien obliegt somit den Bauherren bei der Umsetzung der Vorhaben. Daher soll auf verpflichtende Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden.

Bauaufsicht:

Der Hinweis gibt geltendes Baurecht wieder und wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zu beschließen, den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises gemäß obiger Abwägung nicht zu entsprechen.