



Gemeinde Eitorf

Änderung

des Bebauungsplanes

Nr.1 Ortslage Eitorf

für den Bereich „Gauhes Wiese“

Ausgangssituation und Vorgehensweise



Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister
Markt 1
53783 Eitorf

Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Ortslage Eitorf für den Bereich „Gauhes Wiese“

Ausgangssituation und Vorgehensweise

Sachstandsbericht: 10.2017

Bearbeitung:



Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

Basilikastraße 10
D. 47623 Kevelaer
T. 02832 . 972929
F. 02832 . 972900
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Helmut O.H. Hardt

Planungsanlaß und Ausgangssituation

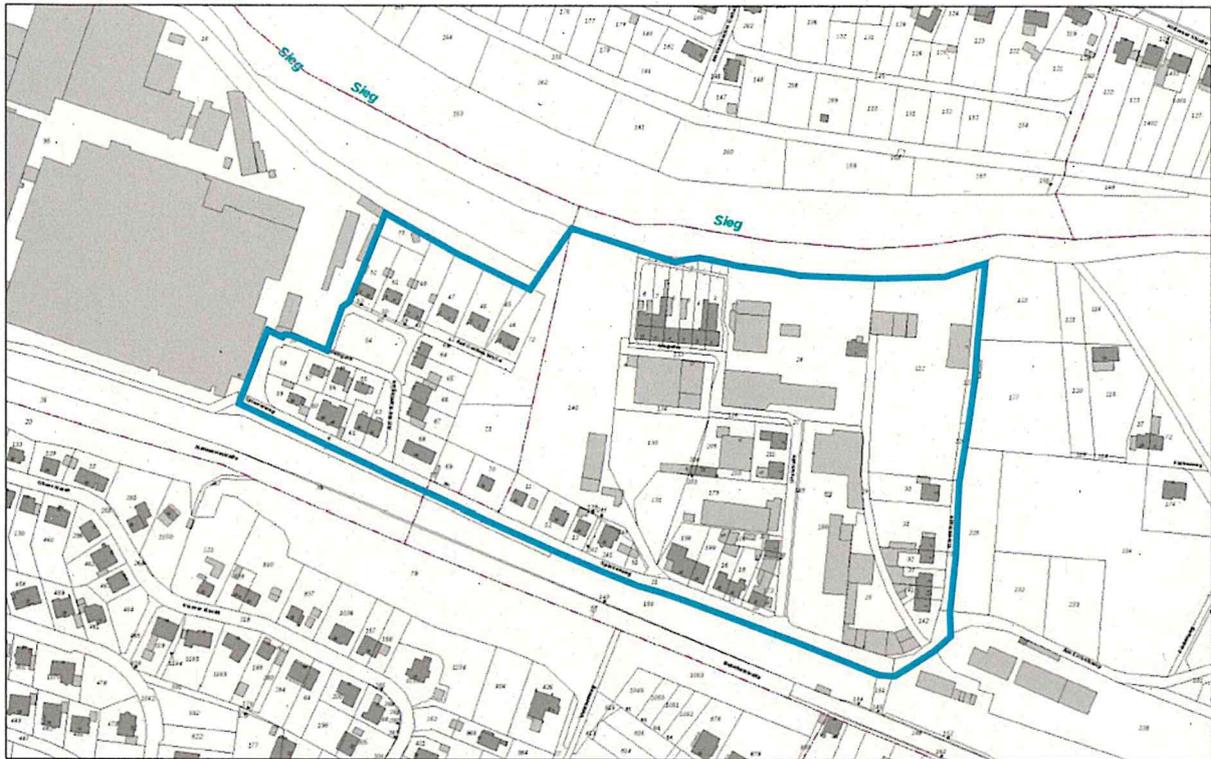
Die Größe des Plangebiets beträgt **rund 8,1 ha** und befindet sich zwischen dem Fluss Sieg und der Bahnhofstraße (L333) bzw. der Regionalbahnstrecke Rhein-Sieg-Express (RE9). Das Plangebiet hat sich aus dem ursprünglich naturbelassenen Siegtal, mit Flußlauf und Siegauen im Rahmen der industriellen Revolution zu einem Industriestandort entwickelt, wobei die Nutzung des Gewässers und der Bahnverbindung eine wichtige Rolle spielten.

Der altindustrialisierte Standort zeichnet sich durch ein enges Nebeneinander von Arbeitsstätten und Werkswohnungen aus. Die geringen Abstände zwischen den Betriebswohnungen und den Arbeitsstätten wurden seinerzeit bewußt gewählt, um eine enge Bindung zwischen Arbeitnehmern und Betrieb herzustellen. Die ehemaligen Werkswohnungen wurden allerdings zwischenzeitlich an Privateigentümer veräußert. Die industriellen Ursprungsnutzungen sind ebenfalls nicht mehr vorhanden und wurden in Teilen durch andere gewerbliche Nutzungen ersetzt.

Das Plangebiet ist heute planungsrechtlich als Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzungen zu klassifizieren. Das enge Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen ist nicht belastungs- und konfliktfrei. Es besteht dringender Planungsbedarf zur planungsrechtlichen Bewältigung der Gemengelageproblematik.

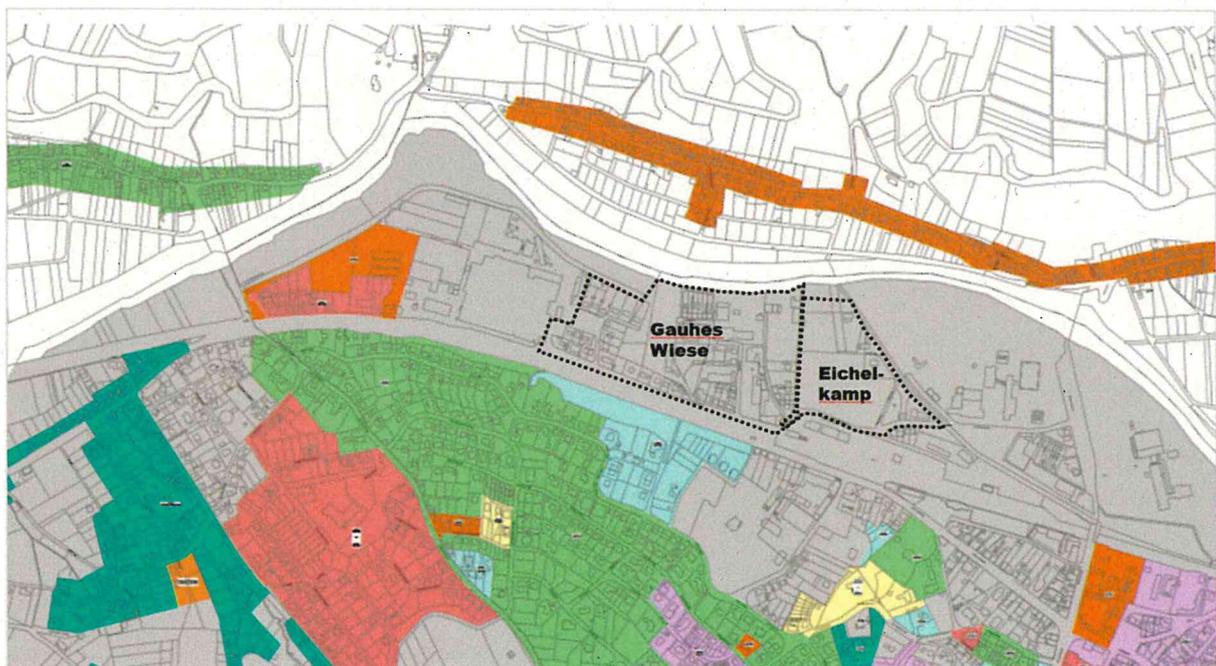
Dies wurde zudem auch in einem Beschluß des Verwaltungsgerichtes Köln aus dem Jahre 2014 im Rahmen eines Prozesses zu baurechtlichen Nachbarschaftsstreitigkeiten in diesem Plangebiet konstatiert. Der Gemeinde Eitorf wurde dabei im Rahmen des Vergleichs zur Auflage gemacht, eine Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr.1 (Eitorf-Ortslage) aus dem Jahre 1967 anzugehen und in einem Zeitrahmen von maximal fünf Jahren umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr.1 „Eitorf Ortslage“ wurde 1965 begonnen und erlangte 1967 Rechtskraft. Weder die zuvor skizzierten Entwicklungen und Veränderungen, noch die geänderten Rechtsgrundlagen und Anforderungen an den Immissionsschutz sind in diesem Bebauungsplan angemessen abgebildet. Von daher ist durch eine Änderung des B-Plans eine entsprechende Anpassung vorzunehmen und insbesondere ein Planungskonzept zu entwickeln, welches geeignet und in der Lage ist, die vorhandene Gemengelage so zu entschärfen, daß ein weitgehend verträgliches Nebeneinander der Nutzungen möglich ist.

Übersichtsplan: Geltungsbereich für die B-Plan-Änderung „Gauhes Wiese“

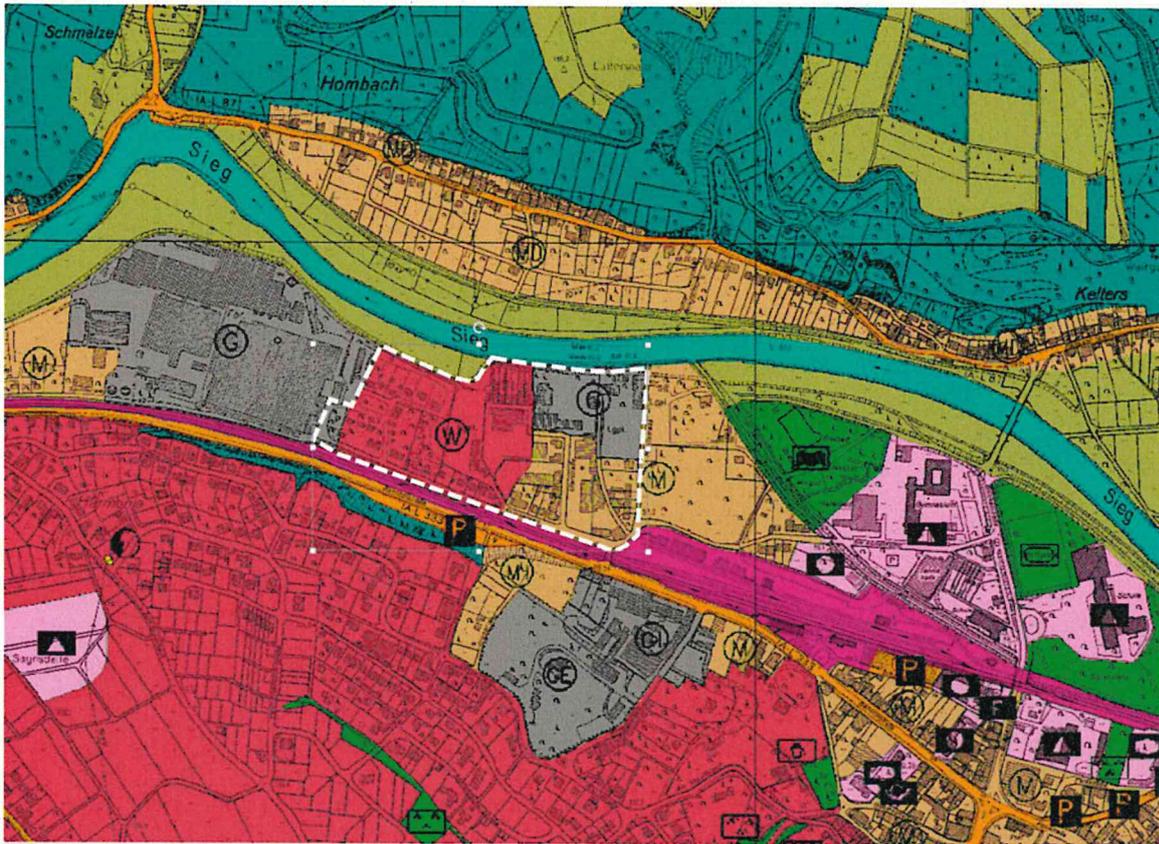


Das Plangebiet ist Bestandteil des größeren einfachen Bebauungsplans Ortslage Eitorf aus dem Jahre 1967. Neben der Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich „Gauhes Wiese“ läuft seit geraumer Zeit auch ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes für den direkt östlich angrenzenden Teilbereich „Eichelkamp“.

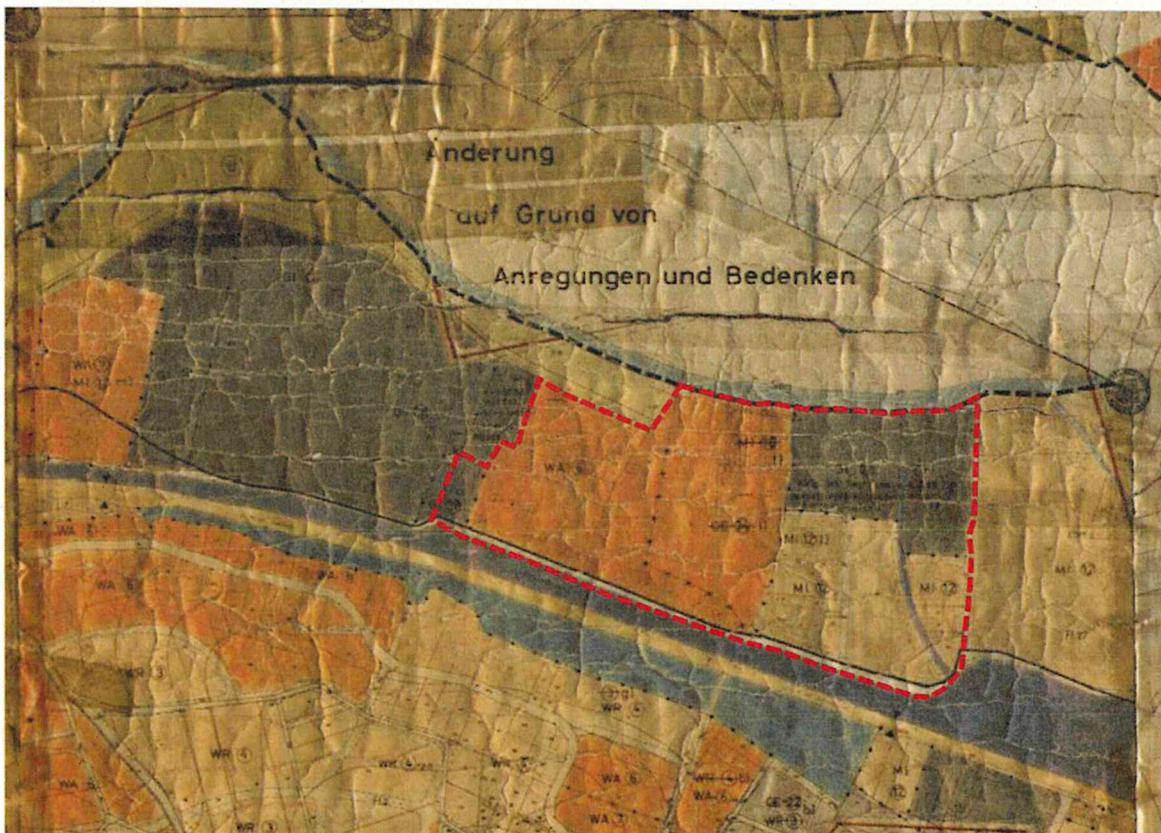
Übersichtsplan: B-Plan-Änderungsbereiche „Gauhes Wiese“ und „Eichelkamp“



Übersichtsplan: Flächennutzplan Gemeinde Eitorf mit Plangebiet



Übersichtsplan: B-Plan-N.1 Ortslage Eitorf mit Änderungsbereich

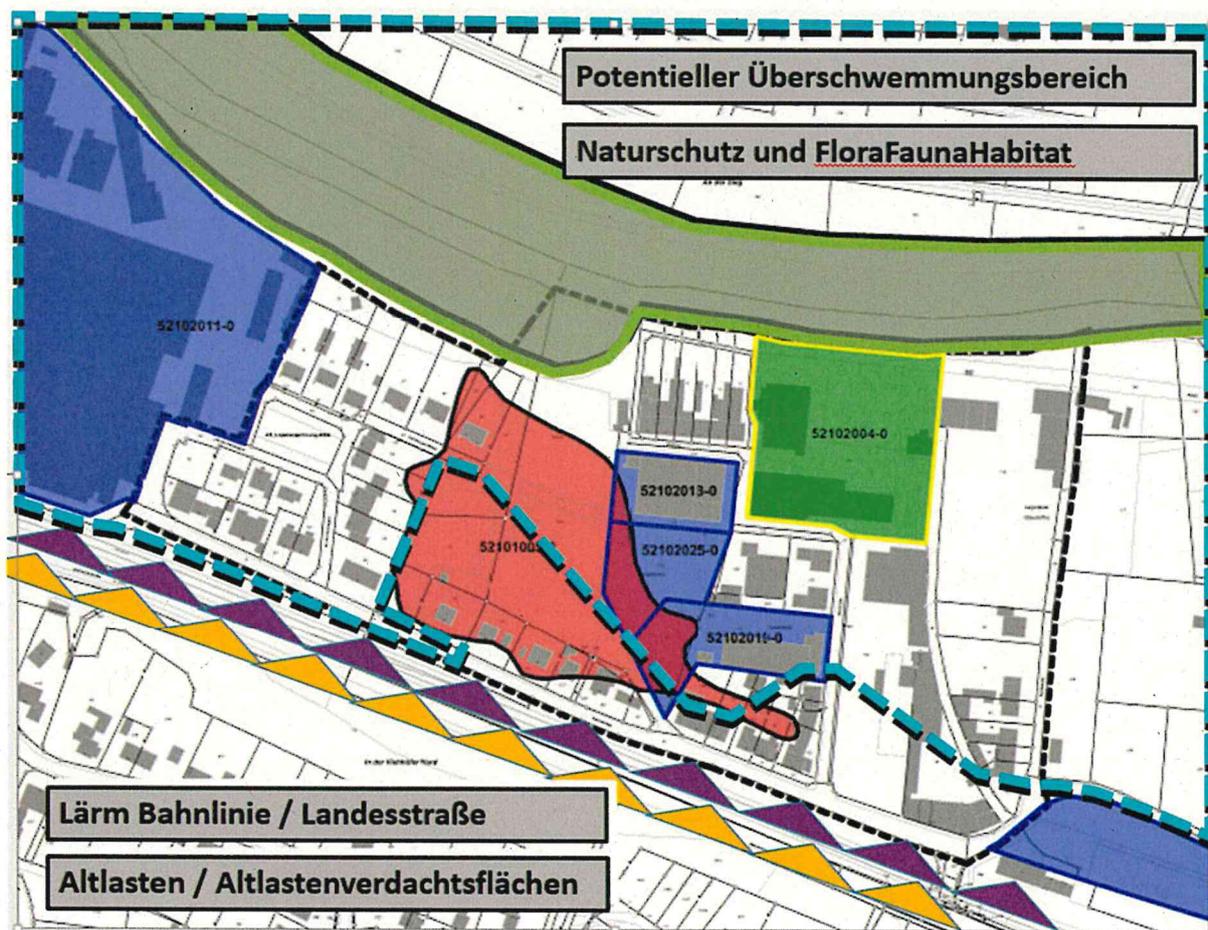


Bestandssituation

Zur Ermittlung der derzeitigen Bestands- und Planungssituation wurde neben einer Ortsbegehung auch verschiedene planungsrelevante Informationen zusammengetragen und aufbereitet. Hierzu gehören eine Reihe von umweltbezogenen Aspekten, die entweder einen Handlungsbedarf auslösen und/oder als Nutzungseinschränkung zu berücksichtigen sind. Die Besonderheit liegt dabei in der teilweisen Überlagerung verschiedener Umwelteinflüsse, welche zu relevanten Wechselwirkungen führen können. Neben den Lärmeinwirkungen aus dem Umfeld durch Bahnlinie und Landesstraße sind zusätzlich auch die Lärm- und andere Immissionswirkungen im Plangebiet selbst zu berücksichtigen.

- Hochwasser- und Gewässerschutz
- Landschafts- und Naturschutz, FFH
- Immissionsschutz (insb. Lärmschutz)
- Bodenschutz / Altlasten

Übersichtsplan: Umwelteinflüsse im Bereich des Plangebietes



In der Bestandsaufnahme der Eigentümerstruktur wird deutlich, daß sich neben zwei Wohnhäusern im Plangebiet lediglich Wegeparzellen im Eigentum der Gemeinde Eitorf befinden, nämlich der Spinnerweg, Uferstraße und Siegufer (Rot gekennzeichnet). Im Umkehrschluss läßt sich ablesen, daß einige Verkehrsflächen in privatem Eigentum sind, nämlich Hardtstraße, An der Kammgarn (inkl. dem Quartiesplatz „An der Kammgarn“) und Auf Gauhes Wiese.

Die ehemals als Betriebs- oder Werkswohnung konzipierten Häuser sind zwischenzeitlich vollständig privatisiert (in verschiedenen Blautönen gekennzeichnet). Dies ist auch ein deutlicher Hinweis darauf, daß heute keine unmittelbaren Bindungen mehr zwischen den Eigentümern der Wohnhäuser und den umliegenden gewerblichen Nutzungen besteht. Neben den ohnehin geltenden immissionschutzrechtlichen Anforderungen bedeutet dies, daß die Toleranzgrenze gegenüber gewerblich bedingten Immissionen deutlich gesunken sein wird, weil diese nicht mehr an den eigenen Arbeitsplatz gekoppelt sind.

Übersichtsplan: Eigentümerstruktur im Bereich des Plangebietes



In einer gebäude- und grundstückscharfen Kennzeichnung von Wohn- und Gewerbebenutzungen zeigt sich das sehr enge Nebeneinander dieser beiden Nutzungskategorien. Diese Darstellung verdeutlicht auch den besonderen Ansatzpunkt dieses Bebauungsplanverfahrens. Es handelt sich um eine **Kleingemengelage** in den Grenzen des Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung, welche eingebettet ist in den Gesamtkontext einer **Großgemengelage**, welche den gesamten altindustriellen Standort zwischen Sieg und Bahnlinie umfaßt.

Bei der Herangehensweise an diese Planungsaufgabe stellt sich zunächst die Frage, welche Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung stehen. Dabei steht eine Entzerrung der Gemengelageproblematik durch mögliche Betriebsverlagerungen im Vordergrund, weil dies dann auch mit der Auslagerung von möglichen Immissionsquellen verbunden sein kann. Soweit Betriebsverlagerungen möglich sein sollten, eröffnet das neue und größere Gestaltungsspielräume für die Neuordnung. Es können nachfolgend Puffer geschaffen werden sowie lärmunempfindlichere und/oder immissionsärmere Nutzungen etabliert werden. Soweit solche Neuordnungsansätze nicht möglich oder bereits ausgeschöpft sind, richten sich die nachfolgenden Maßnahmen auf die Optimierungspotentiale im Bestand.

Übersichtsplan: gebäude- und parzellenscharfe Nutzungsdarstellung

(rot = Wohnen, grau = Gewerbe)



Übersichtsplan: mögliche Verlagerungsabsichten



Verlagerungsabsichten:

Ansatzpunkte für eine Umstrukturierung und Neuordnung

Zeitpunkt und Kosten der Verlagerungen offen

Übersichtsplan: voraussichtlich keine Verlagerungsabsichten



Keine Verlagerungsabsichten:

Verträglichkeit sicherstellen

Anreize für Verlagerung schaffen

Flächentausch innerhalb des Plangebietes

Eine erste Abfrage der Verlagerungsabsichten durch die Wirtschaftsförderung der Gemeinde Eitorf hat ergeben, dass durchaus bei einigen Betrieben eine Verlagerungsabsicht bzw. -bereitschaft besteht. Die Flächengröße dieser Betriebsstandorte ist nicht unerheblich und bietet erste Ansatzpunkte für eine in Teilen städtebaulich-strukturelle Neuordnung des Plangebietes.

Vorgehensweise

Aufgrund der besonderen Planungssituation der Gemengelage „Gauhes Wiese„ und der damit verbundenen Themenvielfalt ist es erforderlich, dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren eine planerische Vorstufe vorzuschalten. Diese planerische Vorstufe beinhaltet folgende Elemente:

- begleitendes Schallgutachten
- Klären und Organisieren von Verlagerungsabsichten
- Nutzungseinschränkungen durch andere Umweltfaktoren
- Städtebauliches Zielkonzept

Ohne die Durchführung dieser planerischen Vorstufe ist die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, daß Verfahrensschritte entweder nur zeitlich sehr weit auseinandergezogen durchgeführt werden können oder sogar wiederholt werden müssen. Die planerische Vorstufe soll eine möglichst zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sicherstellen.

Begleitendes Schallgutachten

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist insbesondere mit einem Schallgutachter auf der Grundlage einer städtebaulichen und schalltechnischen Bestandsaufnahme eine schalltechnische Vorklärung vorzunehmen, um wichtige Hinweise zu erhalten, welche städtebaulichen Strukturen zukünftig (weiter-)entwickelt werden können. Die Erstellung des Schallgutachtens ist mehrstufig zu konzipieren, damit nach der Vorklärung jeweils entsprechend zu den Planungsstufen des B-Plans Konkretisierungen vorgenommen werden können. So sind z.B. zu verschiedenen „Verlagerungsszenarien“ entsprechende schalltechnische Berechnungen durchzuführen.

Klären von Verlagerungsabsichten

Die bisher abgefragten Verlagerungsabsichten sind möglichst zeitnah zu konkretisieren. Beabsichtigte Betriebsverlagerungen können maßgeblichen Einfluß auf das städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtkonzept haben. Eine späte Festlegung oder Entscheidungsänderung würde das Bebauungsplanverfahren verzögern, weil Überarbeitungen und die Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich würden. Gegebenenfalls lassen sich in diesem frühen Stadium auch noch andere Betriebe von einer Betriebsverlagerung überzeugen, zumal der heutige Standort für verschiedene gewerbliche Nutzung eher ungünstig ist.

Nutzungseinschränkungen durch andere Umweltfaktoren

Neben den Schallimmissionen sind noch eine Reihe von anderen Umweltfaktoren zu berücksichtigen, welche maßgeblichen Einfluß auf das städtebauliche und planungsrechtliche Gesamtkonzept haben können. Hierzu gehören:

- Verkehrliche und technische Erschließung, Verkehrsstruktur, Engpässe, Handlungsbedarfe
- Hochwasserschutzproblematik, Schutzmassnahmen, Einschränkungen
- Schutzgebiete, Landschaftliche Einbindung, Artenschutz, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Altlastenbeurteilung / -sanierung / Kosten / Einschränkungen

Zu diesen Themenfeldern sollen Vorklärunen mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt werden, um möglichst frühzeitig (ähnlich wie bei einem Scoping-Verfahren einer UVS) Anforderungen, Untersuchungsbedarfe sowie Handlungsoptionen und -einschränkungen definieren zu können.

Städtebauliches Zielkonzept

Auf der Grundlage dieser umfangreichen fachlichen Vorklärunen soll dann ein städtebauliches Zielkonzept erarbeitet werden, welches zu den zuvor geschilderten Fragenkomplexen die wesentlichen Informationen und Lösungen zusammenführt und ein städtebauliches Bild für die langfristige Entwicklung des Plangebietes zeichnet.

Dieses städtebauliche Zielkonzept soll dann die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans bilden. Hierzu wird eine ausführliche Beratung in den kommunalpolitischen Gremien stattfinden. Eine Beschlußfassung zu dem städtebaulichen Zielkonzept als Grundlage für die Bebauungsplanung ist anzustreben.

10.2017