

Eitorf, den 15.01.2018

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	28.02.2018
Rat der Gemeinde Eitorf	12.03.2018

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 26. Änderung (Ginsterweg/Nelkenweg)
Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge siehe Begründung.

Begründung:

1. **Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 05.12.2017**
„gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.“

Abwägung:
Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

2. **Deutsche Bahn AG (Immobilien), Schreiben vom 27.11.2017**
„Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:
Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:
-Kein Anspruch auf Schutz vor Immission aus dem Bahnbetrieb;
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Planstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.“

Abwägung:

Der Hinweis dient der Klarstellung zu Ansprüchen gegenüber der DB AG. Die Verwaltung schlägt vor, in der Begründung unter Punkt 5, Umweltbelange, den Unterpunkt 5.2, Immissionen

(Verkehrslärm) mit folgendem Text einzufügen: „Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens weist die Deutsche Bahn AG darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen ggf. Immissionen im Plangebiet entstehen. Da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Fläche handelt, können jedoch weder Entschädigungsansprüche noch Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden.“

Beschlussvorschlag APUE:

Der APUE empfiehlt dem Rat die in der Abwägung vorgeschlagene textliche Ergänzung in die Begründung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag Rat:

Auf Empfehlung des Ausschusses beschließt der Rat nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen durch die vorgeschlagene textliche Ergänzung der Begründung zu berücksichtigen.

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 22.11.2017

„im o.g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

4. Amprion, Schreiben vom 23.11.2017

„im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

5. LVR, Dezernat Gebäude und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB, Schreiben vom 29.11.2017

„hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

6. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 19.12.2017

„Bauaufsicht

Die Absicht des Plangebers spiegelt sich in der Formulierung der Festsetzung 4.5 – Einfriedigung Ziffer 3 nicht wieder. Es wird folgender Text vorgeschlagen:

Bei Doppelhäusern sind in der Verlängerung der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig. Darüber hinaus wird empfohlen, die

Festsetzung zur Höhenlage unter Ziffer 3 wie folgt zu fassen: Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) darf höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude betragen.

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen: Der Entwurf lässt alle Dachformen, so auch Flachdächer, zu. Ein Widerspruch wird darin gesehen, dass damit ein Staffelgeschoss zulässig ist, das in seiner städtebaulichen Wirkung weit über das hinausgeht, was mit einer Begrenzung der Gaubenlänge auf 1/3 des Firstes erreicht werden soll.

Da alle Dachformen zulässig sind, wird empfohlen, für Flachdächer eine Gebäudehöhe festzulegen, die unterhalb der 9 m Firsthöhe liegt.“

Abwägung:

Die Textfestsetzung unter Punkt 4.5, Ziffer 3 kann von der Formulierung „Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig“ in den Formulierungsvorschlag der Kreisverwaltung „Bei Doppelhäusern sind in der Verlängerung der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig“ abgeändert werden.

Die Textfestsetzung unter Punkt 3, Ziffer 1 kann ebenfalls von der Formulierung „Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe betragen“ in den Formulierungsvorschlag der Kreisverwaltung „Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) darf höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude betragen“ abgeändert werden.

Der vom RSK empfohlenen gesonderten Festlegung einer Gebäudehöhe für Flachdächer die unterhalb der 9,00 m Firsthöhe liegt, sollte nicht entsprochen werden. Der Ursprungsbebauungsplan sowie auch der in Neuaufstellung befindliche Teilbebauungsplan „Ginsterweg/Nelkenweg“ lässt für diesen Bereich eine zweigeschossige Bebauung zu. Bei zwei Vollgeschossen + Staffelgeschoss beträgt die Gebäudehöhe ca. 8,25 m (Geschosshöhe 2,75 m) - 8,55 m (Geschosshöhe 2,85 m) + Dachaufbau.

Beschlussvorschlag APUE:

Der APUE empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, den Anregungen der Kreisverwaltung gem. Abwägung teilweise zu entsprechen.

Beschlussvorschlag Rat:

Der Rat beschließt, auf Empfehlung des APUE, den Anregungen der Kreisverwaltung teilweise zu entsprechen.

7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 08.12.2017

„gegen die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass durch die vorliegende Änderung kein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen entsteht. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

8. RSAG AöR, Schreiben vom 13.12.2017

„von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.“

Aus Ihren eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Somit ist die Abfallentsorgung gewährleistet.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

9. Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 14.12.2017

„gegen das geplante Vorhaben bestehen aus forstsachlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

10. LVR, Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, E-Mail vom 05.12.2017

„Auf Basis der derzeit im Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist- Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DschG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Abwägung:

Folgender Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Beschlussvorschlag APUE / Rat:

Der Anregung des Amtes für Bodendenkmalpflege wird gemäß Abwägung stattgegeben.

11. Wahnbachtalsperrenverband, Schreiben vom 21.11.2017

„Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg betroffen sind.

Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverband kein Bedenken.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 27.11.2017

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. 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 Baugründeingriffe.“

Abwägung:

Die von der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgten Anregungen sind bereits in der Begründung unter Punkt 7.3 Hinweise (Kampfmittel) und auf der Bebauungsplanurkunde unter Hinweis Punkt 5 (Kampfmittel) enthalten. Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes. 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. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite www.brd.nrw.de wird hingewiesen.

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die Anregungen sind bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

13. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 28.11.2017**Bodenschutz**

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (BK50 1) des geologischen Dienstes NRW erfolgt der Eingriff in schutzwürdige Böden. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben. Hinweise zur Kompensation von Versiegelungen schutzwürdiger Böden sind in folgender Veröffentlichung zu finden (Kap. 3.7, S. 24):

Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung

Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Erdbebengefährdung

Informationen zur Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen. Auskunft erteilt Hr. Dr. Lehmann; Tel. 02151-897-258. Ich bitte um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren.“

Abwägung:

Der Hinweis zum Umgang mit Mutterboden soll wie folgt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

„Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.“

Beschlussvorschlag APUE / RAT:

Der Bebauungsplan wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen wie folgt ergänzt:
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

