

Eitorf, den 30.01.2018

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:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, 30. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Hier: Abwägung der Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschläge siehe Begründung.

Begründung:

1. Wahnachtalsperrenverband, Schreiben vom 15.12.2017

„Ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnachtalsperrenverbands Siegburg betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben bestehen seitens des Wahnachtalsperrenverbands keine Bedenken.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

2. Gemeindewerke Eitorf, Schreiben vom 19.12.2017

„zur der vorgenannten Änderung des Bebauungsplanes nehmen die Gemeindewerke Eitorf wie folgt Stellung:

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Wasserleitung im Bereich der Schoellerstraße und Jakobstraße sichergestellt.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über eine öffentliche Mischwasser-Kanalisation in der Schoellerstraße und Jakobstraße sichergestellt.

Auf Antrag kann auf ein Überlassen von Regenwasser verzichtet werden, soweit die gemeinwohlverträgliche Beseitigung auf den anliegenden Privatgrundstücken sichergestellt ist und durch die Untere Wasserbehörde genehmigt wurde. Details zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen entnehmen Sie bitte der Anlage.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

3. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 20.12.2017

„gegen die 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, 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.

4. LVR, Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, E-Mail vom 21.12.2017

„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.

5. Amprion, Schreiben vom 27.12.2017

„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.

6. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 27.12.2017

„zum o.g. Vorgang nehme ich wie folgt Stellung:

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.“

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.“

7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 28.12.2017

„von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt und betroffen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung– zur Prüfung zuzuleiten.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 02.01.2018

„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. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.“

Abwägung:

Die Verwaltung schlägt vor, die Begründung wie folgt zu ergänzen: *„Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des Plangebietes. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ord-*

nungsbehörde 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.“

Beschlussvorschlag APUE:

Der APUE empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen durch die von der Verwaltung vorgeschlagene textliche Klarstellung in der Begründung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag Rat:

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

9. LVR, Dezernat Gebäude und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB, Schreiben vom 03.01.2018

„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.

10. RSAG AöR, Schreiben vom 05.01.2018

„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 eine Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleistet.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

11. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Schreiben vom 08.01.2018

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

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

12. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 16.01.2018

Zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Bauaufsicht

Aus Sicht der Bauaufsicht wird bezweifelt, dass in Anbetracht der vorgesehenen Ausschlüsse sämtlicher Nutzungen, außer der Wohnnutzung im überwiegenden Teil des WA-Gebietes, der Gebietscharakter gewahrt ist, denn die Festsetzungen entsprechen denen eines WR-Gebietes. Dies ist auch nicht verständlich, da in der Begründung aufgeführt wird, dass die Schoellerstraße eine vielbefahrene Straße ist. Der Punkt 5.1.c sollte wie folgt formuliert werden:

Bei Doppelhäusern sind im Anschluss an die Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig.

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung / 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.“

Abwägung:

Bauaufsicht

Wahrung des Gebietscharakters

Die textlichen Festsetzungen unter "1.2 Allgemeines Wohngebiet WA" dienen der horizontalen Gliederung von Nutzungen innerhalb des WA-Gebietes. Die exponierten Flächen im Einmündungsbereich Jakobstraße / Schoellerstraße und in Nachbarschaft zum Berufskolleg eignen sich insbesondere für Nichtwohnnutzungen. Dagegen ist die Hanglage im Westen des Plangebietes gerade für Wohnbebauung besonders attraktiv, während sie für z.B. gewerbliche Nutzungen eher ungeeignet ist. Der Bebauungsplan setzt daher eine horizontale Gliederung von Nutzungen innerhalb des WA-Gebietes fest. Eine solche Gliederung ist, vorausgesetzt der Gebietscharakter im Baugebiet bleibt insgesamt gewahrt, auf Grundlage des §1 Absatz 4 BauNVO möglich und nicht auf Grundlage der im Entwurf genannten Absätze 5 und 6 des § 1 BauNVO. Da im WA-Gebiet insgesamt die Möglichkeiten des Nutzungskatalogs des §4 BauNVO weitgehend ausgeschöpft werden, ist der Gebietscharakter gewahrt.

Die Verwaltung schlägt vor, als Rechtsgrundlage für Festsetzungen unter "1.2 Allgemeines Wohngebiet WA" Punkte b) und d) anstelle von §1 Absätze 5 und 6 den §1 Absatz 4 zu nennen. Für Punkt e) ist der Hinweis auf §1 Abs. 8 BauNVO zu ergänzen, der zur Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO auf eine Teilfläche des Baugebiets ermächtigt.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt:

Am Ende des ersten Absatzes von Kapitel 1.2:

"Die Nutzungen innerhalb des WA-Gebietes sollen im Sinne einer horizontalen Gliederung so angeordnet werden, dass Nichtwohnnutzungen im exponierten und für eine sensible Wohnnutzung weniger geeigneten Einmündungsbereich Jakobstraße / Schoellerstraße konzentriert werden. Aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und der Nachfrage nach Flächen für spezialisierte und die Attraktivität des Umfeldes steigernde Nutzungen soll in diesem Bereich auch nichtstörendes Gewerbe allgemein zugelassen werden. Die Hanglage im Westen des Plangebietes wird dagegen als Potenzial für attraktives Wohnen angesehen und daher weitestgehend einer Wohnbebauung vorbehalten."

Am Ende von Kapitel 7.1, Abschnitt "Allgemeines Wohngebiet (WA)":

"Die Festsetzungen führen zu einer horizontalen Gliederung der Nutzungen im WA-Gebiet, die Nicht-Wohnnutzungen weitgehend im exponierten Osten des Baugebietes vorsieht, während die Hanglage im Westen vor allem für eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Im WA-Gebiet in seiner Gesamtheit sind bis auf Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen die im §4 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig."

Grenzständige Abschirmwände:

Die textliche Festsetzung unter Punkt 5.1 (c) „Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu 3,00 m Länge und 2,50 m Höhe zulässig“ kann, wie von der Kreisverwaltung vorgeschlagen, umformuliert werden.

Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan lässt den Einsatz erneuerbarer Energien zu.

Beschlussvorschlag APUE:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen zum Gebietscharakter durch die vorgeschlagene Korrektur der Rechtsgrundlagen in den textlichen Festsetzungen sowie die Ergänzung der Begründung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Abschirmwände wird der Anregung entsprochen.

Beschlussvorschlag Rat:

Der Rat beschließt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregungen zum Gebietscharakter durch die vorgeschlagene Korrektur der Rechtsgrundlagen in den textlichen Festsetzungen sowie die Ergänzung der Begründung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Abschirmwände wird der Anregung entsprochen.

13. Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 16.01.2018

„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.

14. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 15.01.2018

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

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

15. Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 16.01.2018

„die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Bitburg“, über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Charles I“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Heideblume“. Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind hier nicht bekannt. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.“

Abwägung:

Der APUE/Rat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.