

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5, ORTSKERN II, TEILPLAN C (CÄCILIENSTRASSE)

BEGRÜNDUNG

Planungsstand: 02.10.2018

Planverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de - www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
1.1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans.....	3
1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
2. Plangebiet und Planverfahren.....	3
2.1. Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2. Planverfahren.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1. Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	4
3.2. Schutzgebiete, Schutzobjekte.....	4
Landschaftsschutz.....	4
Trinkwasserschutz.....	4
Hochwasserschutz.....	4
Denkmalschutz.....	5
3.3. Flächennutzungsplan.....	5
3.4. Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	5
3.5. Situation im Plangebiet.....	6
Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	6
Umliegende Nutzungen.....	6
Altlasten.....	6
Eigentumsverhältnisse.....	6
4. Bebauungsplanung.....	10
4.1. Städtebauliches Konzept.....	10
4.2. Erschließung.....	10
Öffentlicher Nahverkehr.....	10
Individualverkehr, ruhender Verkehr.....	10
Ver- und Entsorgung.....	10
5. Umweltbelange.....	11
5.1. Artenschutz.....	11
5.2. Altlasten, Bodenschutz.....	11
5.3. Wasserrechtliche Belange.....	12
Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikogebiet.....	12
6. Belange des Denkmalschutzes.....	13
7. Bodenordnung.....	13
8. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	14
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
8.2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	15
9. Hinweise.....	15
10. Anlagen.....	15
11. Anhang.....	16

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Im September 2017 stellten die Grundstückseigentümer von Flurstück 57, Flur 33, Gemarkung Eitorf über ihren Architekten einen Antrag bei der Gemeinde Eitorf auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C. Sie planen auf dem ehemaligen Tankstellengelände den Abriss der dort vorhandenen Bebauung und die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C setzt für den betroffenen Bereich u.a. ein Mischgebiet fest und ein etwa 9,0 m breites und 25,0 m tiefes Baufenster parallel zur Cäcilienstraße. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen staffeln sich von zwei Vollgeschossen im vorderen, an die Straße angrenzenden Bereich und einem Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich. Für die östliche, an den Eipbach angrenzende Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan „Bauland, nicht überbaubare Grundstücksfläche“ fest.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist das von den Antragstellern geplante Vorhaben nicht zulässig. Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im Eitorfer Gemeindegebiet begrüßte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf die Errichtung von Geschosswohnungsbau an dem vorgesehenen Standort und stimmte auf seiner Sitzung am 08.11.2018 einer Änderung des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu.

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die derzeitige Situation im Plangebiet mit den leer stehenden, ungenutzten Bestandsgebäuden und den brachliegenden, überwiegend versiegelten Grundstücksflächen entlang des Eipbaches (s. Abbildung 6) wird der städtebaulichen Bedeutung des zentral gelegenen Standortes nicht gerecht. Der Änderungsbebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtgebietes. Die geplante Erweiterung der bebaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet ermöglicht eine moderate Nachverdichtung und eine der exponierten Lage angemessene Grundstücksausnutzung, die dem hohen Bedarf an zentral gelegenem Wohnraum Rechnung trägt.

2. Plangebiet und Planverfahren

2.1. Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt im Zentrum des Eitorfer Gemeindegebietes. Der nördlich gelegene Marktplatz mit dem Rathaus sowie mit Haltestellen des inner- und überörtlichen Busverkehrs ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum Bahnhof der Deutschen Bahn, u.a. mit Anschluss an den Regional-Express nach Köln und S-Bahn-Anschluss nach Düren, liegt etwa 800 m entfernt.

Das Plangebiet ist der südliche Teil eines Mischgebietes, das im Südwesten von der Mittelstraße und im Westen von der Cäcilienstraße begrenzt wird bis auf Höhe der Kurzgasse im Norden. Im Osten reicht es unmittelbar bis an den bogenförmig verlaufenden Eipbach.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 33, und beinhaltet das private Flurstück 57 sowie Teile der Flurstücke 51 und 616 (öffentlichen Verkehrsflächen). Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.339,0 m², davon entfallen ca. 133,0 m² auf Anteile der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.2. Planverfahren

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung ist das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung zum großen Teil bebaut, die nicht bebauten Flächen sind weitestgehend versiegelt. Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m²).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2, 3 BauGB:

- es wird keine Umweltprüfung durchgeführt
- es werden kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs.5 und § 10 Abs.4 BauGB wird nicht erstellt
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes heimischer Fledermäuse sowie sonstiger planungsrelevanter Arten Anwendung (s. Abschnitt 5.1).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Überörtliche und übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

3.2. Schutzgebiete, Schutzobjekte

Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Trinkwasserschutz

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Wasserschutzzonen.

Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Eipbaches. Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan, Teil A (Planzeichnung), zeichnerisch dargestellt. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Eipbaches im Bereich der Gemeinde Eitorf im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln“ vom 16.12.2011 ist als Anhang 10.1 dieser Begründung beigefügt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Ein gegen Ende der 1980-er Jahre eingeleitetes Verfahren zur Eintragung des Hauses Cäcilienstraße 27 in die Denkmalliste der Gemeinde Eitorf wurde im Einvernehmen mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland – eingestellt, da die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Denkmals als nicht zweifelsfrei erwiesen angesehen wurden. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans unmittelbar an das denkmalgeschützte Wohngebäude Cäcilienstraße 25 an (s. Abbildung 3), das unter der Nr. 5 in der Denkmalliste der Gemeinde Eitorf, Teil A, als Baudenkmal eingetragen ist. Es handelt sich um ein zweigeschossiges, traufständiges Gebäude mit Satteldach, das nach beiden Seiten hin mit profilgleichen Wohngebäuden angebaut ist. Mit Ausnahme des verklinkerten Sockels ist die gesamte Fassade zur Straßenseite hin verschiefert. Bei künftigen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist der Umgebungsschutz des angrenzenden Baudenkmals angemessen zu berücksichtigen.

3.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als „Gemischte Bauflächen (M)“ dar, in sofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (8 Abs. 2 BauGB).

3.4. Vorlaufende Bebauungsplanungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (s. Abbildung 1), der für die Flächen des Änderungsbebauungsplans u.a. Folgendes festsetzt:

- Mischgebiet (MI)
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8
- nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Der Bebauungsplan setzt ein parallel zur Cäcilienstraße angeordnetes Baufenster mit den Abmessungen ca. 9,0 m x ca. 25,0 m fest. Straßenseitig sind 2 Vollgeschosse, im rückwärtigen Grundstücksbereich ist 1 Vollgeschoss zulässig. Alle Flächen außerhalb des Baufensters sind als „Bauland, nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.

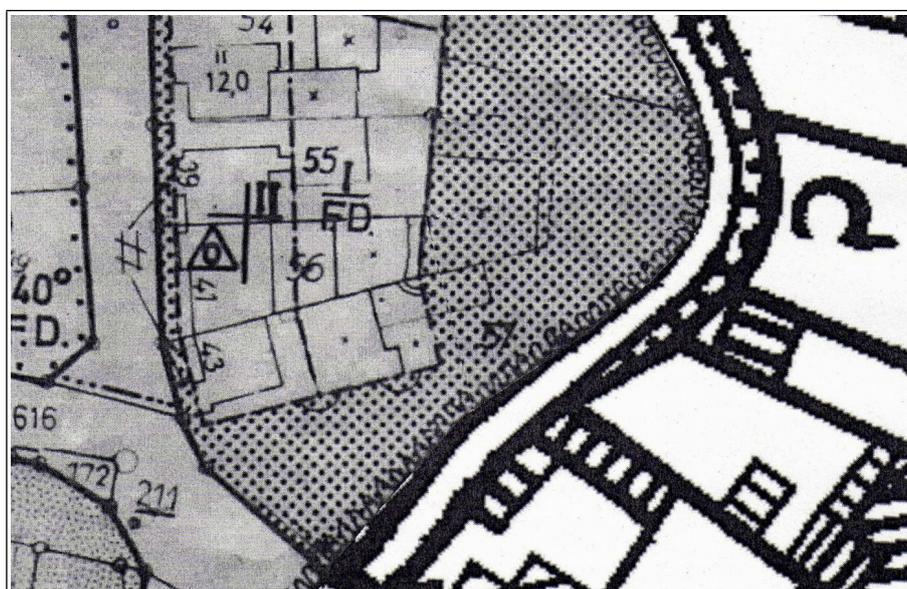


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C

3.5. Situation im Plangebiet

Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Grundstück mit einem Wohnhaus, einem nicht mehr genutzten Büro-, Shop- und Waschhallengebäude sowie dem überdachten Tankbereich der ehemaligen Tankstelle bebaut (s. Abbildung 2). Von dem früheren Werkstattgebäude ist nur noch die Bodenplatte vorhanden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollständig versiegelt. Im Bereich der Zufahrt zu dem Tankstellengelände befindet sich noch ein Benzinabscheider. Andere Anlagen aus der Zeit des Tankstellenbetriebes, wie ein oberirdischer Dieseltank zwischen Tankstellenshop und Bürogebäude sowie eine Abscheideanlage mit Schlammfang vor dem Shop, wurden bereits zurückgebaut. Zum Eipbach hin ist die Fläche des Plangebietes durch eine niedrige Mauer in vertikaler Verlängerung der Kanalwand abgegrenzt.

Informationen zur Historie der ehemaligen Tankstellennutzung sowie eine ausführliche Zustandsbeschreibung des alten Betriebsgeländes sind Anlage A „Altlastenuntersuchung im Rahmen der Neubaumaßnahme zweier Mehrfamilienhäuser auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück Cäcilienstraße 27 in 53783 Eitorf, Februar 2018“ zu entnehmen.

Umliegende Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil eines Mischgebietes, das im Westen von der Cäcilienstraße, im Südwesten von der Mittelstraße und im Osten von dem bogenförmig verlaufenden, in diesem Abschnitt kanalisiertem Eipbach begrenzt wird. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende beiderseitige Randbebauung der Cäcilienstraße besteht aus überwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit meist ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäude werden teilweise gewerblich genutzt, jedoch überwiegt Wohnnutzung. Die rückwärtigen Grundstücksanteile der östlichen Randbebauung entlang der Cäcilienstraße sind zum Eipbach hin ungeordnet mit eingeschossigen Anbauten und Nebengebäuden bebaut, als Dachformen kommen Sattel-, Pult- und Flachdach vor.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Eipbaches nordöstlich des Plangebietes befinden sich einige größere, unbebaute Grundstücke. Südöstlich des Plangebietes überwiegt eine lockere, zumeist zweigeschossige Bebauung (s. Abbildung 5).

Altlasten

Das ehemalige Tankstellengrundstück ist als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 5210/2097 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises aufgeführt.

Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der anteiligen Verkehrsflächen (Cäcilienstraße, Mittelstraße) befinden sich die Grundstücksflächen des Plangebietes in privatem Eigentum.

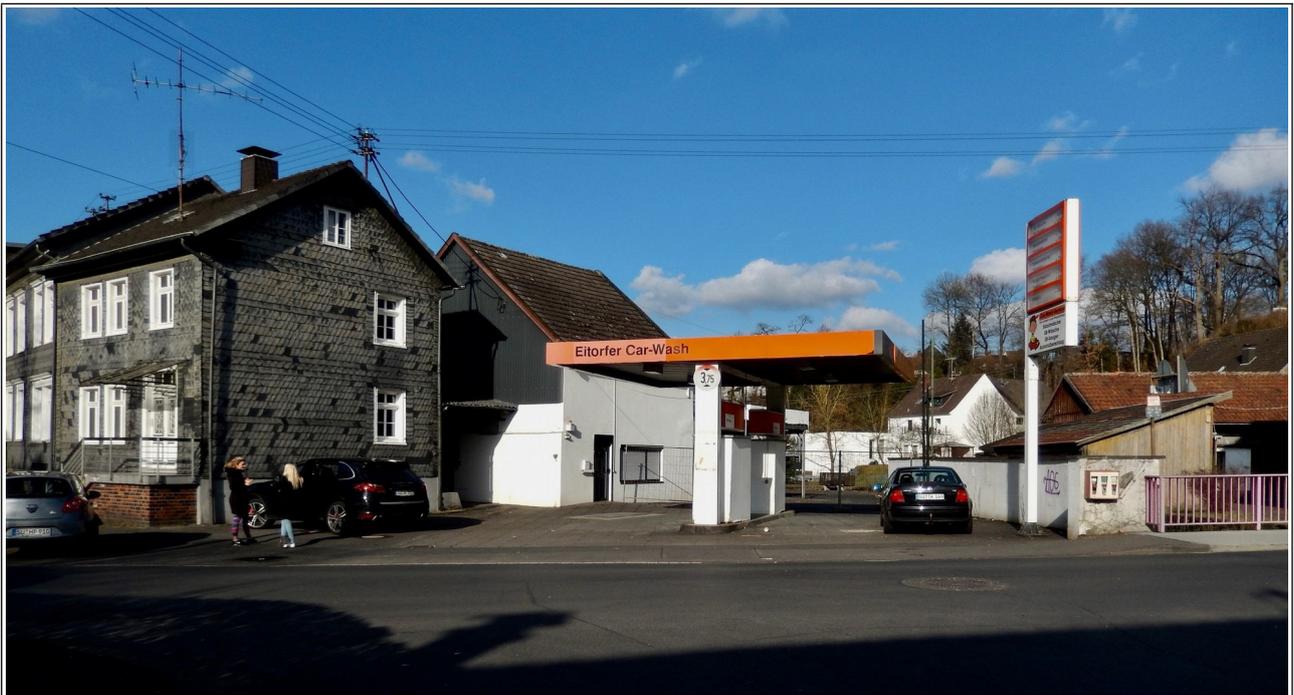


Abbildung 2: Blick von der Cäcilienstraße aus auf das Gelände der ehemaligen Tankstelle



Abbildung 3: Bebauung Cäcilienstraße 19-27, in der Mitte das Baudenkmal (gerahmt)



Abbildung 4: Einmündungsbereich Mittelstraße in die Cäcilienstraße



Abbildung 5: Blick von der Cäcilienstraße aus in die Bergstraße

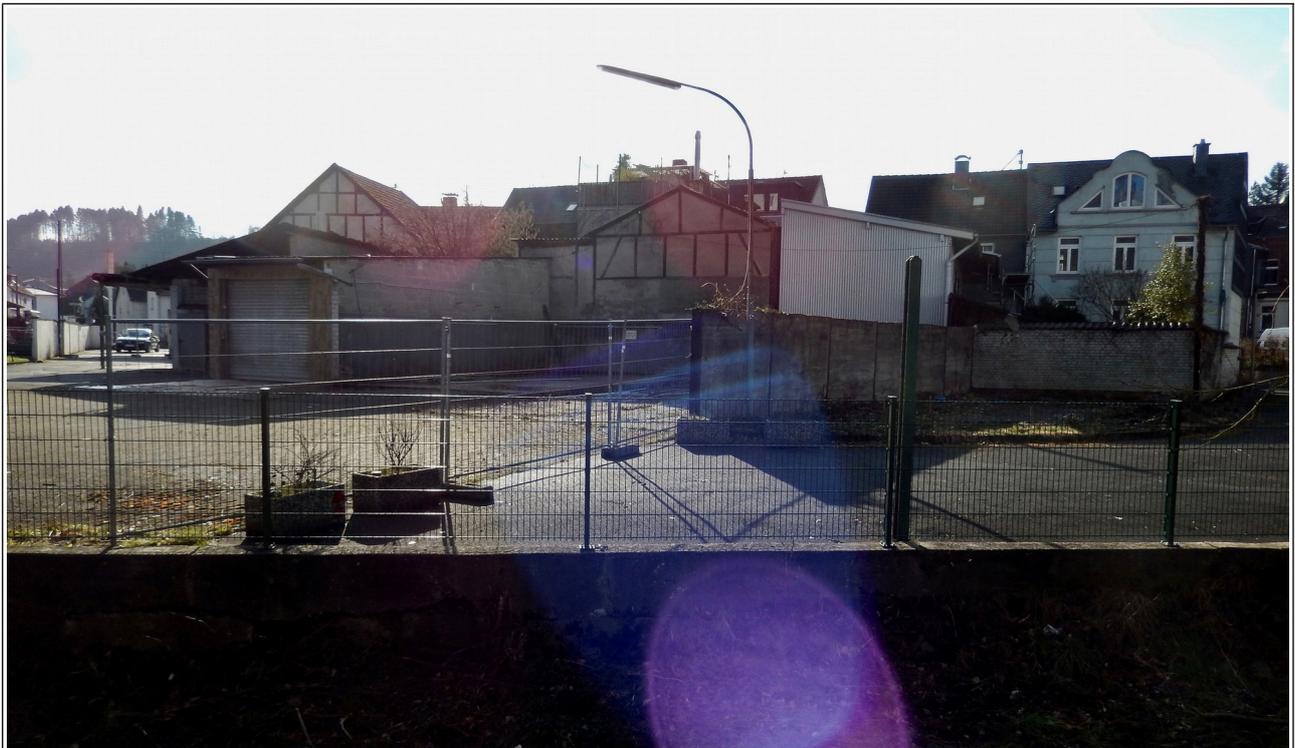


Abbildung 6: Plangebiet aus Richtung Südosten



Abbildung 7: Eipbach in Richtung NO, links die ehemalige Tankstelle

4. Bebauungsplanung

4.1. Städtebauliches Konzept

Die Flächen des ehemaligen Tankstellengeländes sollen im Sinne einer moderaten Nachverdichtung städtebaulich neu geordnet werden. Geplant sind zwei jeweils zweigeschossige Mehrfamilienhäuser: eines entlang der Cäcilienstraße in Verlängerung der nördlich angrenzenden Straßenrandbebauung, das andere im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Orientierung zum Eipbach hin. Beide Gebäude sind durch einen eingeschossigen Gebäuderiegel miteinander verbunden, der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder u.a. bietet. Aufgrund der Anordnung der geplanten Wohngebäude entstehen zwei größere Freibereiche, jeweils in Zuordnung zu den beiden Mehrfamilienhäusern. Sie sollen zum einen Teil grünordnerisch angelegt werden als Spiel- und Kommunikationsflächen, zum anderen Teil als Stellplatzflächen für Pkw.

Vom Grundsatz her wird das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C beibehalten. Die dort festgesetzten Baufenster für eine maximal zweigeschossige Bebauung entlang der Cäcilienstraße sowie eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich werden im Änderungsbebauungsplan nach Süden hin fortgeführt. Zusätzlich wird künftig auch auf einem Teil der bisher nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im nördlichen Grundstücksbereich eine Bebauung ermöglicht. Die höhere Grundstücksausnutzung ist städtebaulich erwünscht, da sie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Ortslage ermöglicht.

4.2. Erschließung

Öffentlicher Nahverkehr

Vom Plangebiet aus ist der Bahnhof Eitorf mit Anbindung an den Regional-Express Köln-Siegen und an die S-Bahn-Linie Düren-Au in etwa 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Eitorfer Markt, der ca. 300 m vom Plangebiet entfernt ist.

Individualverkehr, ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen (Cäcilienstraße, Mittelstraße) erschlossen, Änderungen oder Erweiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die Zufahrt zu der geplanten Wohnanlage erfolgt im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes in unmittelbarer Anbindung an die Mittelstraße. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdische Pkw-Stellplätze im Bereich der nicht überbauten Flächen vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal.

5. Umweltbelange

5.1. Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP), Stufen 1+2, wurde geprüft, in wieweit Belange des Artenschutzes durch Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet wird, betroffen sind.

Eingangs stellt das Gutachten fest, dass es sich bei dem Plangebiet um eine fast vollständig versiegelte Fläche handelt, deren Überplanung keinen Verlust an nennenswerter Vegetation zur Folge haben wird. Wenn auch aufgrund der Gegebenheiten dem Plangebiet keine herausragende Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum zukommt, wurde bei ersten Begehungen in und an den vorhandenen Gebäuden die Existenz potenzieller Nistplätze für Höhlen- und Nischenbrüter sowie potenzieller Fledermausquartiere ausgemacht. Aufgrund von Beobachtungen während mehrerer aufeinanderfolgender Ortstermine im Februar, April und Mai wurde eine Betroffenheit für Vögel und Fledermäuse unterstellt, die eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände zur Folge hatte (Stufe 2 der artenschutzrechtlichen Prüfung). Nachgewiesen wurden Übertagungsquartiere der Zwergfledermaus sowie einer weiteren Fledermausart, bei der aufgrund ihres Jagd- und Flugverhaltens vermutet wird, dass es sich um die Teich- oder Wasserfledermaus handelt. Beide Arten nutzen aktuell die vorhandenen Gebäude als Ruhestätten. Insofern sind im Hinblick auf den geplanten Gebäudeabriss Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die das Auslösen von Verbotstatbeständen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausschließen. In diesem Sinne schlägt das Gutachten eine Beschränkung der Bauzeiten für die Baufeldräumung (Abbruch der Gebäude) vor, die das Brutgeschäft der national geschützten Vogelarten ebenso berücksichtigt wie die Quartiersnutzung der Fledermäuse. Darüber hinaus sollen, als Ersatz für den Wegfall der Übertagungsquartiere, Fledermauskästen sowie Nisthilfen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter an den zukünftigen Gebäuden angebracht werden. Außerdem wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass Fahrbewegungen im Bereich der geplanten Pkw-Stellplätze durch den Lichteintrag zu Irritationen von über den Wasserflächen jagenden Fledermäusen führen könnte. Daher ist die vorhandene Mauer zu erhalten bzw. durch eine neue Mauer zu ersetzen.

Weitere Einzelheiten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) Stufen 1 + 2 sind Anlage A zu entnehmen.

5.2. Altlasten, Bodenschutz

Die Flächen des ehemaligen Tankstellengrundstücks sind unter der Nummer 5210/2097 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises aufgeführt. Zur Überprüfung möglicher nutzungsspezifischer Verunreinigungen der gewachsenen oder aufgefüllten Böden wurde vor Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. An zehn nutzungsspezifischen Verdachtspunkten wurden Kleinrammbohrungen vorgenommen. Die entnommenen Proben wurden auf die typischen Schadstoffe einer Tankstelle hin untersucht und ausgewertet.

In einzelnen Bodenhorizonten einiger Bohrungen wurde bei der organoleptischen Prüfung ein muffiger Geruch festgestellt, der auf biologisch umgesetzte Mineralöl-Kohlenwasserstoffe hinweist. Der Bodenhorizont einer weiteren Bohrung wies einen leichten Geruch nach Vergaserkraftstoff auf. Außerdem wurden in den Auffüllungen zum Teil Fremdbestandteile wie Asphaltbruch, Asche und Beton angetroffen.

Die chemische Analyse der Bodenluft ergab nur minimale Belastungen mit leichtflüchtigen BTEX-Aromaten, die keine Gefährdung darstellen. Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe wurden nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung zukünftiger Nutzer bzw. eine

Gefährdung der Umwelt durch aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle ist nach Aussage der Gutachter aufgrund der festgestellten geringen Konzentrationen nicht zu befürchten.

In der Schlussbewertung wird festgestellt, dass sich bei den durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise auf einen Schadstoffaustritt aufgrund des Tankstellenbetriebes ergaben und eine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer oder das Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Die Gutachter weisen darauf hin, dass „die durchgeführten Bohrungen punktförmige Bodenaufschlüsse darstellen, die nur Angaben über die Schadstoffbelastung an den jeweiligen Untersuchungsstellen geben. Hieraus werden die schadstofftechnischen Verhältnisse für den gesamten Untersuchungsbereich interpoliert. Abweichende Verhältnisse zwischen den Untersuchungsspunkten sind daher möglich“ (Zitat).

Ausführliche Informationen zu den durchgeführten Untersuchungen sowie die labortechnischen Einzelergebnisse sind Anlage B „Altlastenuntersuchung im Rahmen der Neubaumaßnahme zweier Mehrfamilienhäuser auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück Cäcilienstraße 27 in 53783 Eitorf“ zu entnehmen.

5.3. Wasserrechtliche Belange

Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikogebiet

Nach dem aktuellen Stand der Hochwassergefahrenkarten NRW liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Eipbaches (s. 3.2 – Hochwasserschutz). Aufgrund der gehäuften Hochwasserereignisse der vergangenen Jahre empfahl der Rhein-Sieg-Kreis in seiner - im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen - Stellungnahme zu untersuchen bzw. darzustellen, ob durch die Neufestsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Bebauung nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger zu erwarten sind.

Im weiteren Verfahren wurde der Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung hinsichtlich der Kriterien nach § 78 Abs. 3 WHG¹ geprüft. Darüber hinaus wurde der in Folge der Planung verlorengelassene Rückhalteraum ermittelt. Den Berechnungen wurden die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten bebaubaren Flächen (Baufenster) zugrunde gelegt. Diese Flächen werden in der Regel bei späterer Planrealisierung nicht zu 100 % ausgenutzt, in sofern stellen die ermittelten Werte einen sog. Worst-Case-Fall dar.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass

- in Folge der Planung der Wasserspiegel HQ100 gegenüber dem aktualisierten Ist-Zustand lokal niedriger bzw. höher liegt, die Unterschiede liegen zwischen 0,02 m und 0,03 m. Nach Aussage der Gutachter ergeben sich hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Ausdehnung der Überflutungsfläche.
- in Folge der Planung nur lokale und geringfügige Änderungen der Fließgeschwindigkeiten gegenüber dem Ist-Zustand HQ100 HWGK feststellbar sind, die keine Verschlechterung der Hochwassersituation verursachen,
- in Folge der Planung das Retentionsvolumen sich um 8 m³ verkleinert,

¹ In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

- unter der Annahme eines erfolgreichen umfangs-, funktions- und zeitgleichen Retentionsraumausgleichs aus hydraulischer Sicht der Planung nichts entgegensteht.

Weitere Einzelheiten zu den Untersuchungen sind Anlage C der Begründung („Hydraulische Stellungnahme lt. § 78 WHG, Bauvorhaben Gemeinde Eitorf, Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung (Cäcilienstraße)“, September 2018) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan enthält in Teil B (Text) Hinweise zum Hochwasserschutz.

6. Belange des Denkmalschutzes

In Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens die Planung im Bereich der unmittelbar an das Baudenkmal Cäcilienstraße 25 angrenzenden Bebauung an die Belange des Denkmalschutzes angepasst. Um die städtebauliche Wirkung des Denkmals (traufständig, geneigtes Dach) weitestgehend zu erhalten, setzt der Bebauungsplan anstelle der ursprünglich geplanten zweigeschossigen Bebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss eine straßenseitig traufständige Bebauung mit geneigtem Dach fest. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den jeweiligen Höhen des Denkmals. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C werden die Festsetzungen des Ursprungsplans im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans außer Kraft gesetzt.

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO fest.

Maß der baulichen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ = 0,6 als Höchstmaß fest.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt eine GFZ = 0,9 als Höchstmaß fest.

- **Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt 1 bzw. 2 Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, fest.

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen (sog. „Baufenster“) sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Letztere setzt der Bebauungsplan dort fest, wo entweder an die bestehende Nachbarbebauung oder in deren Verlängerung unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Das Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile wie Balkone, überdachte Terrassen, Erker etc. ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 4,0 m je Gebäudeteil zulässig.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind.

Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung und Minderung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen setzt der Bebauungsplan zeitliche Einschränkungen für die Baufeldräumung fest.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass als Ersatz für den Wegfall der Übertagungsquartiere an den zukünftigen Gebäuden Fledermauskästen bzw. Nisthilfen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter angebracht werden.

Zum Schutz von über den Wasserflächen jagenden Fledermäusen vor Lichteintrag durch Pkw-Scheinwerfer im Bereich der geplanten Stellplätze ist die vorhandene Mauer entlang des Eipbaches zu erhalten bzw. zu ersetzen.

8.2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gestalterische Festsetzungen in Nachbarschaft eines Baudenkmals

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich von Gebäude- und Traufhöhen entlang der Cäcilienstraße/ Mittelstraße sowie der Dachgestaltung berücksichtigen den Umgebungsschutz und den Erhalt der städtebaulichen Wirkung des benachbarten Baudenkmals Cäcilienstraße 25.

9. Hinweise

Zu den folgenden Themen enthält der Bebauungsplan Hinweise, die keinen Normcharakter haben, jedoch bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind:

- Baugrund, Boden und Grundwasser
- Hochwasserschutz
- Abfallwirtschaft
- Bodenschutz, Altlasten
- Bodendenkmale
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Kampfmittel.

10. Anlagen

Folgende Gutachten sind Anlagen zur Begründung:

Anlage A: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1 + 2, 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C der Gemeinde Eitorf (Cäcilienstraße)

Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn, Juni 2018

Anlage B: Altlastenuntersuchung im Rahmen der Neubaumaßnahme zweier Mehrfamilienhäuser auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück Cäcilienstraße 27 in 53783 Eitorf“

Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn

Anlage C: Hydraulische Stellungnahme lt. § 78 WHG, Bauvorhaben Gemeinde Eitorf, Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung (Cäcilienstraße)

Hydrotec – Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen
September 2018

Eitorf, den

.....
Der Bürgermeister

11. Anhang

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Eipbaches im Bereich der Gemeinde Eitorf im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln

Überschwemmungsgebietsverordnung „Eipbach“

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes des Eipbaches im Regierungsbezirk Köln sind von der Bezirksregierung Köln für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ermittelt worden.

Aufgrund

– der §§ 76–78, 103 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2009 (BGBl. Teil I, Nr. 51 S. 2585 ff),

– der §§ 14, Abs. 3, 112 Abs. 1 Sätze 1–3 und 5, 113 Abs. 2, Sätze 1, 2 und 3, Abs. 3, 5 und 6–7, 114, 136, 138, 141 und 161 und 167 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926/SGV NW 77),

– der §§ 12, 25, 27 bis 30, 31 und 33 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz – OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 (GV. NRW. S. 528/SGV. NRW. 2060), zuletzt geändert durch Artikel 9 vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 765/SGV.NRW. 060) sowie

– §§ 1 Abs. 2 Nr. 2, 4 und Ziffer 21.61 der Anlage II der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. 2007 S. 662, 14. Februar 2008 S. 155) SGV. NRW. 282 in der jeweils zurzeit geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1 Grundlage und räumlicher Geltungsbereich

(1) Das Überschwemmungsgebiet des Eipbaches wird festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die gemäß § 2 zeichnerisch dargestellten Flächen beiderseits des Eipbaches von der Mündung bis zur Landesgrenze Rheinland-Pfalz (km 9+700) – im Bereich der Gemeinde Eitorf im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

(2) Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient dem Erhalt natürlicher Rückhalteflächen, der Regelung des Hochwasserabflusses, dem Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Strukturen des Eipbaches und deren Überflutungsflächen sowie der Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe.

(3) Das Festsetzungsverfahren wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß durchgeführt.

§ 2 Darstellung

(1) Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes des Eipbaches sind in der beigefügten Übersichtskarte (Maßstab 1:25 000, Az.: 54-USG Si – Eipbach) und in vier Karten Nr. 1/4 bis Nr. 4/4 im Maßstab 1:5 000 (Az.: 54-ÜSG Si – Eipbach) eingetragen, die Bestandteil der Verordnung sind. Die Karten dienen der Erläuterung des im Amtsblatt der Bezirksregierung verkündeten Verordnungstextes.

– 473 –

(2) Das Überschwemmungsgebiet wird durch die in den Karten in blauer Farbe markierten Flächen dargestellt. Das Gewässerbett und seine Ufer (DIN 4049) sind abweichend hiervon nicht Bestandteil des Überschwemmungsgebietes.

§ 3 Schutzbestimmungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes

(1) Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen nach § 78 WHG und §§ 113, 114 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Diese Genehmigung ersetzt nicht die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und Zulassungen, sondern tritt selbständig neben sie. Insbesondere bleiben baurechtliche Bestimmungen unberührt.

(2) Die Festsetzungen dieser Überschwemmungsgebietsverordnung sind nachrichtlich in betroffene Flächennutzungspläne und Bebauungspläne zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch – BauGB).

(3) Nach § 78 WHG und § 112 Abs. 1 Sätze 1–3 und 5 LWG ordnungsgemäß festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind bei der Bauleitplanung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

(4) § 113 Abs. 5 LWG ist zu beachten.

§ 4 Einsichtnahme

Die Verordnung und die gemäß § 2 dazugehörigen Unterlagen (Karten des Überschwemmungsgebietes) können vom Tage des Inkrafttretens an bei dem Bürgermeister der Gemeinde Eitorf und dem Landrat des RheinSieg-Kreises sowie bei der Bezirksregierung Köln während der Dienstzeiten eingesehen werden.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

Wer entgegen § 78 WHG und § 113 LWG Maßnahmen oder Handlungen ohne die erforderliche Genehmigung vornimmt oder einer mit einer solchen Genehmigung verbundenen vollziehbaren Auflage zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belangt werden (§ 103 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. § 103 Abs. 2 WHG und § 161 LWG).

§ 6 In-Kraft-Treten, Außer-Kraft-Treten

(1) Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Verkündung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln in Kraft. Sie tritt nach vierzig Jahren außer Kraft.

(2) Mit In-Kraft-Treten dieser Verordnung wird das Preußische Überschwemmungsgebiet vom 17. November 1910, veröffentlicht im Amtsblatt der Königlichen Regierung zu Köln Stück 48 am 30. November 1911 im Bereich des o. g. Gewässerabschnittes aufgehoben.

Köln, den 16. Dezember 2011
Bezirksregierung Köln
Az.: 54.2.12.1-Si-Eipbach
gez.: Gisela Walsken
Regierungspräsidentin
ABl. Reg. K 2011, S. 473