

Eitorf, den 02.09.2019

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	18.09.2019
Rat der Gemeinde Eitorf	04.11.2019

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 10. Änderung (Asbacher Straße/Müllerstraße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Siehe Begründung

Begründung:

I. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB

1. Wahnachtalsperrenverband, Stellungnahme vom 12.07.2019

„ich kann Ihnen mitteilen, dass keine Anlagen des Wahnachtalsperrenverband Siegburg betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnachtalsperrenverband keine Bedenken.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

2. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 17.07.2019

„aus Sicht des RSVG bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 17. Juli 2019

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. 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 Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.“

Abwägung:

Die Höhen künftiger Gebäude liegen unterhalb von 30 m.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Gebäudehöhen liegen unterhalb von 30 m, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 18.07.2019

„Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von IG-NRW zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen. Nachfolgend nochmals die alten Empfehlungen:

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.

Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.

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.“

Abwägung:

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis bezüglich des Verhaltens bei Kampfmittelfunden (Hinweis Nr. 4).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

5. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stellungnahme vom 18.07.2019

„ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen. Auf der Basis der derzeit für das 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:

Die Verwaltung schlägt vor, den Hinweis Nr. 3 (Bodendenkmale) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durch den vom LVR formulierten Text wie folgt zu ersetzen:

*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:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, entsprechend der Abwägung die Anregung zu berücksichtigen und den bisherigen Text von Hinweis Nr. 3 („Bodendenkmale“) durch den vom LVR vorgeschlagenen Text zu ersetzen.

6. Bezirksregierung Arnsberg, Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 18.07.2019

„zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planungsraum erhalten Sie folgende Hinweise:

Die Planfläche liegt außerhalb bestehender Bergbauberechtigungen.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen hat im Plangebiet bisher kein Bergbau stattgefunden. Aus bergbehördlicher Sicht werden daher zu dem Vorhaben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- und Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

7. Amprion GmbH, Stellungnahme vom 22.07.2019

„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:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

8. Landwirtschaftskammer NRW, Stellungnahme vom 22.07.2019

„gegen die oben genannten Planungen der Gemeinde Eitorf bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine weitere Stellungnahme vor.

Abwägung:

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

9. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Stellungnahme vom 23.07.2019

„mit dem o.g. Schreiben beteiligen Sie Straßen NRW an der o.g. Bauleitplanung. Die geplante Änderung im Zentrum des Gemeindegebietes Eitorf an der Landesstraße 86 im OD-Bereich sieht zukünftig die Entstehung von verdichtetem Wohnen vor. Aus straßenplanerischer Sicht des LS NRW bestehen hiergegen zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Gem. § 18 StrWG NW ist hinsichtlich der Genehmigung neuer Zufahrten an der L die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen. Sollten in dem Vorhaben Tiefgaragenzufahrten / Parkplatzzufahrten geplant werden, muss die Straßenbauverwaltung um Zustimmung gefragt werden. Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Abwägung:

Die Verwaltung schlägt vor, in Teil B (Text) des Bebauungsplans folgenden Hinweis (Hinweis Nr. 5) aufzunehmen:

Zufahrten an Landesstraßen

Gem. § 18 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) ist hinsichtlich der Genehmigung neuer Zufahrten an Landesstraßen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregung durch Einfügen des von der Verwaltung vorgeschlagenen Hinweises Nr. 5 „Zufahrten an Landesstraßen“ in Teil B (Text) des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

10. RSAG AöR, Stellungnahme vom 30. Juli 2019

„danke für Ihre Mitteilung vom 10. Juli 2019. Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Änderung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (BGI 5104) und **RASt 06**.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

11. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Stellungnahme vom 15.08.2019

„aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II.“

Abwägung:

Nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.

12. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung - Stellungnahme vom 22.08.2019

„wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

Bauaufsicht

Seitens des Bauaufsichtsamtes des Rhein-Sieg-Kreises wird angemerkt, dass den vorliegenden Verfahrensunterlagen keine städtebauliche Begründung zu entnehmen ist, die die Änderung bei der Wohnnutzung rechtfertigt. Daher bestehen Zweifel, dass es eine Ermächtigungsgrundlage für die allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung gibt – genannt ist auf jeden Fall keine. Laut § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur; Wohnnutzung ist nur sehr eingeschränkt zulässig. Hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, sei auf das Urteil des OVG Münster vom 18.12.2009, Az. 7 D 62/08 NE verwiesen, wonach Vieles dafür spricht, dass diese Vorschrift durch § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO als speziellerer Regelung verdrängt wird. Die Begründung liegt nahe, dass die beabsichtigte Planung ausschließlich Wohnnutzung zum Gegenstand haben wird. Entsprechend den vorherigen Ausführungen wird angeregt, die Art der Nutzung in ein WA-Gebiet zu ändern. Darüber hinaus gehende Anregungen werden seitens unseres Hauses nicht hervorgebracht.“

Zusätzliche E-Mail von Herrn Paffenholz, vom 29.08.2019

„Nach erneuter Befassung mit der beabsichtigten Änderung bestehen hinsichtlich der Zulassung von Wohnungen im Erdgeschoss keine Bedenken mehr.“

Abwägung:

Der RSK weist zutreffend darauf hin, dass Kerngebiete (MK) nach §7 BauNVO vorwiegend nicht der Wohnnutzung, sondern Handel und zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung dienen, während im vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans überdeckten Teil des Kerngebiets mit der textlichen Festsetzung 1.2 (3) Wohnen allgemein zugelassen wird. Es wird auf das Fehlen einer ausreichenden Rechtsgrundlage für diese Festsetzung hingewiesen.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C handelt es sich um einen unselbstständigen Bebauungsplan, d.h. es wird durch den Änderungsplan keine neue Gebietsfestsetzung getroffen. Der Änderungsbebauungsplan betrifft nur eine kleine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C. Im Ursprungsbebauungsplan ist das Kerngebiet wesentlich größer und erstreckt sich weit nach Norden bis hin zur Kirche, so dass dessen Gebietscharakter insgesamt -durch die

allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen auf dem hier betroffenen Grundstück - nicht verändert wird.

Der Bebauungsplanentwurf nannte als Grundlage für die Festsetzung § 7 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO. Richtigerweise erfolgt diese Regelung jedoch über § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, was in Entwurf und Begründung zu korrigieren ist. Diese Rechtsgrundlage erlaubt es laut Kommentierung (z.B. Ernst, Zinkahn, Bielenberg und Krautzberger "BauGB Kommentar"), für Teile des MK-Gebiets (oder bestimmte Geschosse) Wohnen allgemein zuzulassen, wenn dies städtebaulich begründet ist. Die Begründung zum Änderungsbebauungsplan nennt in Kapitel 1 „Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung“ das Interesse der Gemeinde Eitorf an einer realisierbaren Planung für den südlichen Abschluss des Kerngebiets, in dem sich die bisher präferierte Entwicklung von Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss - vermutlich auch aufgrund der Randlage innerhalb des MK-Gebiets - nicht umsetzen ließ, was zu einem Leerstand und städtebaulich unbefriedigendem Brachliegen von Flächen in zentraler Ortslage geführt hat.

Die Verwaltung schlägt vor:

- Die vom RSK angeregte Festsetzung eines WA Gebietes wird nicht aufgenommen.
- Die Rechtsgrundlage zu Festsetzung 1.2 (3) wird korrigiert: Die jetzige Formulierung "Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind allgemein zulässig." wird ersetzt durch "Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind allgemein zulässig".
- Am Ende des ersten Absatzes von Kapitel 1 der Begründung wird ein Satz ergänzt: "Die Aufhebung der Beschränkung auf Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss soll mit Rücksicht auf die besondere Lage der vom Änderungsbebauungsplan überlagerten Teilflächen am südlichen Rand des MK-Gebietes die hier bisher ausgebliebene bauliche Entwicklung gezielt beschleunigen. Der Gesamtcharakter des sich über die Grenzen des Plangebiets hinaus fortsetzenden Kerngebiets soll erhalten bleiben."

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die Anregung durch Einfügen der von der Verwaltung vorgeschlagenen textlichen Ergänzung in der Begründung zu berücksichtigen sowie die von der Verwaltung vorgeschlagene Korrektur der Rechtsgrundlage in Teil B (Text) des Bebauungsplans vorzunehmen.

II. Rückläufe des Beteiligungsverfahrens gem. § 2 (2) BauGB (benachbarte Gemeinden)

Es sind keine Anregungen eingegangen.