

Eitorf, den 03.09.2019

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

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Gauhes Wiese); gleichzeitig 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf  
Aufstellungsbeschluss zur 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf sowie Änderung des FNP im Parallelverfahren und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Gauhes Wiese) wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im Regelverfahren geändert.
2. Der Geltungsbereich wird begrenzt:  
Im Norden: Durch die Deichanlage der Sieg  
Im Osten: Durch die Hardtstraße  
Im Süden: Durch die Straße Spinnerweg  
Im Westen: Durch das Schoeller – Gelände  
Die genaue Lage und die Abgrenzung des Änderungsbereiches sind auf dem beiliegenden Planausschnitt gekennzeichnet (**Anlage 1**).
3. Den vorgestellten Szenarien Nrn. 1 und 3 in Phase 1 wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Gauhes Wiese) wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt.
5. Gleichzeitig wird der Beschluss über die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) gefasst.
6. Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan wird ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

8. Die Träger öffentlicher Belange werden über die Änderung der Bauleitpläne frühzeitig informiert und um Stellungnahme gebeten.
9. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

## **Begründung:**

### **I. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Die Gemeinde Eitorf möchte die Kleingemengelage aus Wohn-, Misch-, Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich "Gauhes Wiese" in Eitorf entzerren und durch Neuaufstellung des Bebauungsplans ein neu geordnetes Gebiet schaffen, welches ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen ermöglicht.

Angestoßen wurde die Idee einer „Neuordnung“ durch einen Rechtsstreit zwischen einem Grundstückseigentümer und dem Rhein-Sieg-Kreis. Die Gemeinde wurde durch das Verwaltungsgericht Köln dazu angehalten, den 1967 rechtskräftig gewordenen einfachen Bebauungsplan zu überarbeiten und fehlende Punkte, wie u.a. den Immissionsschutz, zu ergänzen.

Die Fläche ist von Industrie und Gewerbe sowie von Wohnbebauung geprägt. Nördlich wird das Gebiet von der Sieg, südlich von der Bahntrasse und L333 und westlich vom Fabrikgebäude der Schoeller Eitorf Logistik GmbH & Co. KG begrenzt. Nach Osten hin grenzt das Gebiet an den parkartigen Bereich am Eichelkamp mit weitläufiger, baumbestandener Grünfläche. Im näheren Umfeld befindet sich der Bahnhof Eitorf sowie das Hermann-Weber-Bad. Die Bereiche Bahnhof Eitorf und das Freizeitbad wurden bereits im Rahmen vorheriger Maßnahmen gestalterisch aufgewertet. Entlang der Sieg verläuft zur Wohn- und Gewerbebebauung eine Deichanlage, um die Gebäude bei Hochwasserereignissen zu schützen. Die Gärten der Wohnhäuser (tlw. ehemalige Werksiedlungen) sind größtenteils strukturarm, einige wenige sind jedoch strukturreich mit Gehölzen ausgestattet. Inmitten des Änderungsbereichs liegt eine große Industriebrache, welche, wie Teilflächen der umliegenden Wohnbebauung, mit Altlasten kontaminiert ist. Nördlich und westlich der Industriebrache befinden sich Gebüsche mit hochgewachsenen Bäumen und Sträuchern. Am Nordöstlichen Randbereich ist ein Baustofflager untergebracht. Südwestlich des Baustofflagers sind ein Raiffeisenmarkt und eine Autolagerstätte sowie ehem. eine Pulverlackfabrik (Rembrandtin) ansässig. Der östliche Bereich, in dem vorrangig die Gewerbe- und Industrieflächen liegen, ist in den Randlagen stark verdichtet. Innerhalb des Wohngebiets ist die Verdichtung geringer. Insgesamt weist das Gebiet, verglichen mit dem neu gestalteten Bahnhofumfeld, insbesondere durch die (Industrie-) brachen, Bauschuttlager und großen Asphaltflächen sowie die alten Werksiedlungshäuser, einen deutlichen Sanierungs- bzw. Gestaltungsbedarf auf.

Der Änderungsbereich ist ~ 81.000 m<sup>2</sup> groß.

Das Büro StadtUmBau, Kevelaer, hat am 28.03.2017 den Auftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes erhalten. Ein erster Sachstandsbericht erfolgte in der Sitzung des APUE am 08.11.2017 sowie in den Sitzungen des AWMT und APUE am 07.06.2018 und 13.06.2018. Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung sind unterschiedliche Fachdisziplinen zu berücksichtigen und man hat sich dem Thema Bebauungsplan durch Erstellung verschiedener Szenarien genähert.

### **II. Plankonzept**

Der Änderungs-Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend des beiliegenden Planausschnitts fest (**Anlage 1**). Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des einfachen, schlichten Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf (**Anlage 2**).

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung:

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens „Gauhes Wiese“ wurden bisher folgende verschiedene Untersuchungen und Planungen durchgeführt:

- **Begleitendes Schallgutachten**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der Vorbereitung dazu wurde durch einen Schallgutachter auf der Grundlage einer städtebaulichen und schalltechnischen Bestandsaufnahme eine schalltechnische Vorklärung vorgenommen, um wichtige Hinweise zu

erhalten, welche städtebaulichen Strukturen zukünftig (weiter-)entwickelt werden können. Die Erstellung des Schallgutachtens ist mehrstufig konzipiert, 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.

Die Stufe 1 der schalltechnischen Untersuchungen zur Bestandssituation konnten nach Beauftragung in 2018 durchgeführt werden.

*„Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen konnte festgestellt werden, dass das zu überplanende Gebiet schalltechnisch nahezu vollflächig stark vorbelastet ist. Insbesondere die Schienenstrecke südlich entlang des Plangebiets bewirkt eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Zukünftig ist im Hinblick auf den Bundesverkehrswegeplan mit einer Zunahme des Schienenverkehrs zu rechnen. Aufgrund der derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Situation muss über Schallschutzmaßnahmen (aktiv/ passiv) beraten werden. Eine Lärmschutzwand zur Abschirmung des zu betrachtenden Planungsgebiets gegenüber der Gleisanlage existiert derzeit nicht.*

*In Bezug auf den Gewerbelärm konnte festgestellt werden, dass die einwirkenden Beurteilungspegel nicht in allen untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum unter Berücksichtigung der beschriebenen baulichen und betrieblichen Randbedingungen und der im Bebauungsplan festgelegten Gebietsausweisungen einhält. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Im Hinblick auf die weitere Planung sollte angestrebt werden, die „Gemengelage“ aufzulösen und eine Gebietsstruktur zu schaffen, die möglichst wenig Konfliktpotenzial zwischen den Teilgebieten innerhalb der zu überplanenden Fläche erzeugt.“*

- **Klären von Verlagerungsabsichten**

Die bisher abgefragten Verlagerungsabsichten wurden zeitnah konkretisiert. 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.

Gegenüber den zuvor dargestellten Verlagerungsabsichten der Betriebe hat sich keine neue Situation ergeben. Dies bedeutet, dass drei Betriebe diesen Standort verlassen und drei Betriebe an diesem Standort verbleiben.

- **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 haben Vorklärungen mit den zuständigen Fachbehörden stattgefunden, um möglichst frühzeitig (ähnlich wie bei einem Scoping-Verfahren einer UVS) Anforderungen, Untersuchungsbedarfe sowie Handlungsoptionen und -einschränkungen definieren zu können. Hierzu haben verschiedene Gespräche stattgefunden:

- 28.11.2017 Rhein-Sieg-Kreis, Abteilungen Umwelt und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Immissionsschutz
- 28.03.2018 Bezirksregierung Köln, Hochwasserschutz
- 13.08.2019 Rhein-Sieg-Kreis, Abteilungen Umwelt und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz, Immissionsschutz und Bezirksregierung Köln, Hochwasserschutz (insbesondere zu den Szenarien)

- **Städtebauliche Szenarien**

Auf der Grundlage der umfangreichen fachlichen Vorklärungen, zu denen auch eine Artenschutzprüfung I und die Grundlagen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans gehören, wurden drei unterschiedliche städtebauliche Szenarien entwickelt, welche die Grundlage für die

Abstimmung mit den Fachbehörden und zugleich auch die Grundlage für die Meinungsbildung und Entscheidung in den kommunalpolitischen Gremien bilden sollen. Die Szenarien werden in der Sitzung eingehend dargestellt und erläutert.

Die städtebaulichen Szenarien sollen dazu dienen, auf der Grundlage verschiedener Entwicklungsrichtungen eine integrierte Betrachtung und Abstimmung der unterschiedlichen Fachbelange vornehmen zu können.

Szenario: 1. MischQuartier „Gauhes Wiese“ und Klimaanpassung

Szenario: 2. WohnQuartier „Siegufer“ und Raum für die Sieg

Szenario: 3. InnovationsCampus „Schlaue Wiese“

Bei den Szenarien 2. und 3. wurde die Annahme getroffen, dass nicht nur drei Betriebe aus dem Planbereich verlagert werden, sondern dass sämtliche Betriebe diesen Standort verlassen werden. Dies wäre die Voraussetzung und die Grundlage für die genannten Szenarien.

Bei dem Szenario 3. wird eine mögliche Verbindung zur Regionale2025 Bergisches RheinLand angedacht. Ein InnovationsCampus könnte hier die Schwerpunkte Technik oder aber auch Tourismus und Gesundheit haben.

In allen drei Szenarien wird auch eine mögliche Entwicklungsstufe 2 angedacht, welche das Plangebiet des B-Plans „Eichelkamp“ mit umfasst. Die Szenarien basieren damit auf der Grundüberlegung, dass der gesamte Bereich zwischen Bahnhof und Schoellergelände im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu betrachten ist.

- **Empfehlung zum Einstieg in das Bebauungsplanverfahren**

Auf der Grundlage der bisherigen Untersuchungen, Vorplanungen und Abstimmungsgespräche wird empfohlen, mit den Szenarien 1 Phase 1 und Szenario 3 Phase 1 in das Bebauungsplanverfahren einzusteigen bzw. die vorgezogenen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Im Rahmen des Vorentwurfs eines Bebauungsplans können auch alternative Planungsansätze in die Beteiligungsverfahren gegeben werden. Für den B-Plan „Gauhes Wiese“ bietet sich dieses Vorgehen an. Zum Entwurf des Bebauungsplans findet dann die Festlegung auf ein bestimmtes städtebauliches Zielkonzept statt.

### III. **Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Bereich der Änderung stellt der Flächennutzungsplan gegenwärtig Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dar (**Anlage 2**). In der Änderung soll ein einheitliches Mischgebiet entwickelt werden.

### IV. **Geltungsbereich:**

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Änderungsbereiches sind auf dem beiliegenden Planausschnitt gekennzeichnet (**Anlage 1**).

### V. **Verfahrensrechtliche Aspekte**

Es wird ein zweistufiges Regelverfahren durchgeführt

Anlage(n)
-----------

Anlage 1: Flurkartenauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

Anlage 2: FNP-Ausschnitt und Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 1, Ortslage Eitorf