

11. Juli 2018

auf der Internetseite „www.eitorf.de“
Gemeinde Eitorf, Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung (Cäcilienstraße)

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. 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. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt. Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes an der Cäcilienstraße. 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.

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.

Der Planentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung, Artenschutzprüfung (Stufe 1+2) sowie einer Altlastenuntersuchung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

20.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten

montags bis mittwochs	8.00 Uhr bis 15.30 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt. Darüber hinaus stehen die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de/ Leben in Eitorf/Bauen und Wohnen/Bauleitplanung und Baulücken/Aktuelle Bebauungsplanverfahren zur Verfügung und können zusätzlich über ein zentrales Internetportal des Landes unter www.uvp.nrw.de eingesehen werden.

Während der Offenlegung kann jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

Umweltbezogene Informationen in Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1+2, Ute Lomb, Landschaftsplanung, Bonn, 05.06. 2018
- Altlastenuntersuchung im Rahmen der Neubaumaßnahme zweier Mehrfamilienwohnhäuser, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, vom 13.02.2018

Die o.g. Unterlagen enthalten nachfolgende Angaben zu umweltrelevanten Informationen:

Artenschutzrechtliche Belange:

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP), Stufen 1+2, wurde geprüft, inwieweit 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.

Eine aktuelle oder vorjährige Nutzung als Brutplatz für gebäudebrütende Vögel wurde nicht verifiziert, obwohl die Gebäude zahlreiche potenzielle Nistplätze vorhalten. Eine Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 und 3 wird attestiert.

Ein Verbotstatbestand gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 besteht nicht, da keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten im Plangebiet vorkommen.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden folgende Vermeidungsmaßnahmen definiert:

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 könnten. Daher ist die vorhandene Mauer zu erhalten bzw. durch eine neue Mauer zu ersetzen.

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 Untersuchungspunkten 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.

Wasserrechtliche Belange

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Hochwasserschutz.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf.

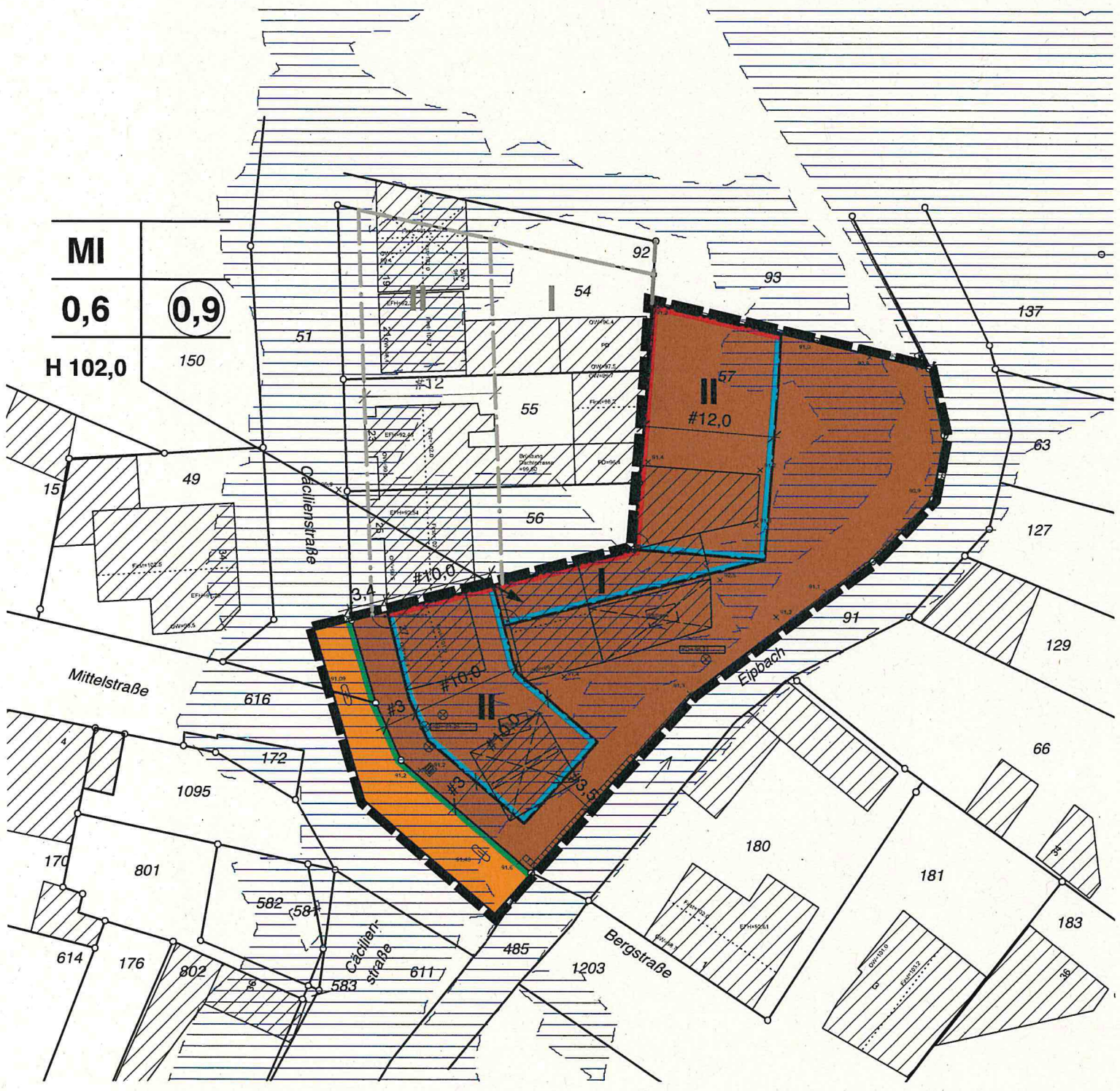
Anlage dieser Bekanntmachung ist eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes.

Eitorf, 09.07.2018

Gez.

Dr. Rüdiger Storch

Bürgermeister



Legende

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Mischgebiet (MI)
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. **0,6** Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 19 BauNVO

z.B. **0,9** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

z.B. **H 102,0** Höhe baulicher Anlagen bei zweigeschossiger Bauweise als Höchstmaß in Meter über Normal-Höhennull (NHN), zu messen als höchster Punkt der Dachhaut.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baulinie
§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

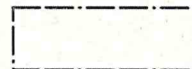
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Eipbaches
§ 9 Abs. 6a BauGB

z.B. **II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im angrenzenden Geltungsbereich des Ursprungsplans



Baugrenze im angrenzenden Geltungsbereich des Ursprungsplans