

29. JULI 2020

# Öffentliche Bekanntmachung

**Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung im Bereich „Gauhes Wiese“; gleichzeitig 56. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Hier: Aufstellungsbeschluss zur 31. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB, gleichzeitig 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, Teilbereich „Gauhes Wiese“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB gefasst. Die 31. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortslage Eitorf, Teilbereich „Gauhes Wiese“ wird im förmlichen Verfahren durchgeführt. In der Sitzung am 18.09.2019 hat der o.g. Ausschuss den Beschluss der gleichzeitigen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der **Geltungsbereich** der Änderungsplanung umfasst die Flurstücke 8, 39, 40 bis 73 und 75 in der Flur 1 der Gemarkung Eitorf und die Flurstücke 2 bis 8, 11 bis 13, 16 bis 18, 20, 21, 25, 27 bis 29, 30 bis 33, 70, 98, 100, 101, 126 bis 128, 130, 131, 133, 134, 139 bis 142, 165, 166, 172, 173, 202, 204, 205, 210, 211 und 261 (tlw.) in der Flur 27 der Gemarkung Eitorf.

Der Geltungsbereich wird in der Abbildung 1 dargestellt.

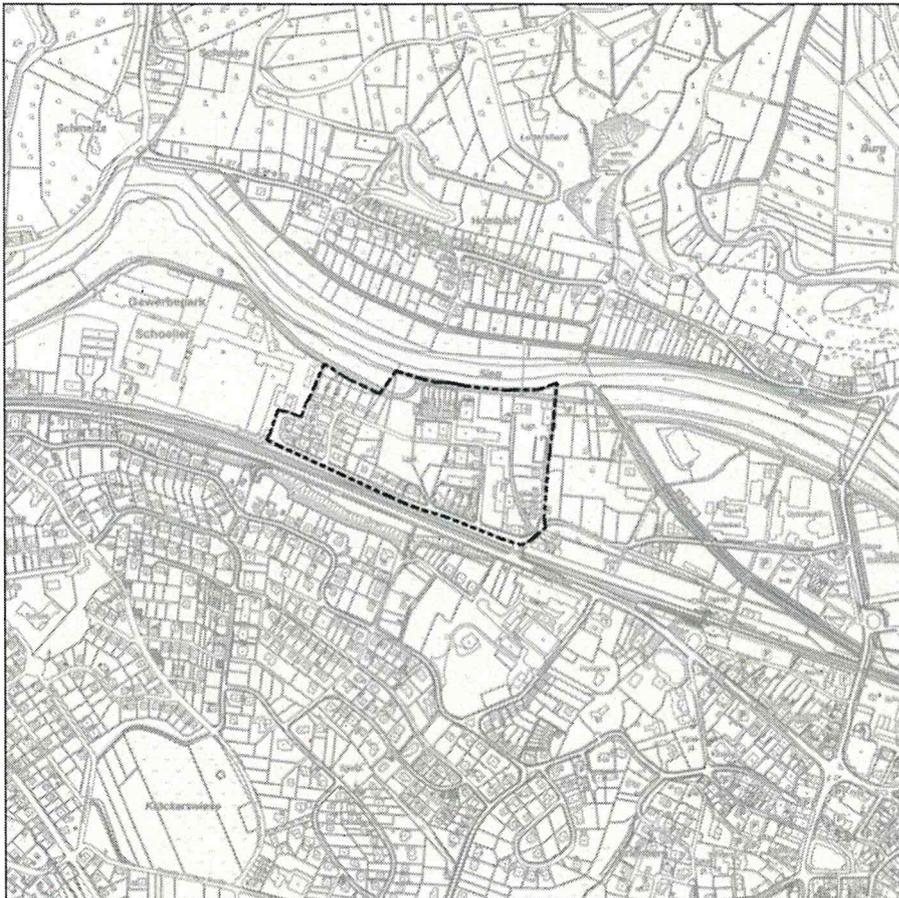


Abbildung 1: Geltungsbereich

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Eitorfer Siedlungskörpers zwischen Sieg und Bahntrasse. Es handelt sich dabei um einen altindustriellen Standort, der sich durch ein enges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung auszeichnet. Diese Gemengelage von Wohn- und Gewerbenutzung beinhaltet Konfliktpotenziale, die ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB auslösen.

Mit der Planung ist die Zielsetzung verbunden, die Kleingemengelage aus gewerblichen und Wohnnutzungen zu entzerren und neu zu ordnen, um ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen zu ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf (25. Änderung) ist der Änderungsbereich im Südwesten und Nordosten als gewerbliche Baufläche und im Südosten als gemischte Baufläche dargestellt. Der mittlere Teil des Änderungsbereichs ist als Wohnbaufläche dargestellt. Er steht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB teilweise entgegen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortslage Eitorf Bereich „Gauhes Wiese“.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/RheinSieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Eitorf hat gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde angefragt, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen und bzw. ob das geplante Vorhaben den Zielen entgegensteht.

Sowohl die Fachbehörden als auch der Fachausschuss der Gemeinde Eitorf haben sich dafür ausgesprochen, in der Vorentwurfsphase des Bebauungsplans mit zwei unterschiedlichen Entwicklungsszenarien in das Verfahren zu gehen:

### Variante 1:

In Variante 1 werden die Annahmen vorausgesetzt, dass drei Betriebe aus dem Plangebiet ausgelagert werden können, zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand errichtet wird und die Altlasten teilweise oder vollständig saniert werden. Wesentliche Entwicklungsoptionen dieser Variante sind die Ergänzung von Wohninseln zu kleinen Wohnquartieren, die Bildung einer zentralen Grünfläche und die weitgehende Bündelung nicht störenden Gewerbes.

### Variante 2:

In Variante 2 werden die Annahmen vorausgesetzt, dass alle Betriebe aus dem Plangebiet ausgelagert werden können, zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand errichtet wird und die Altlasten teilweise oder vollständig saniert werden. Wie die Variante 1 sieht auch Variante 2 die Ergänzung von Wohninseln zu kleinen Wohnquartieren und die Bildung eines Quartiersplatzes vor. Darüber hinaus ist hier als Besonderheit die Errichtung mehrerer „Innovation-Labs“ vorgesehen. Damit sind mögliche Ausgliederungen von Hochschul- bzw. Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen gemeint. Dieser Projektansatz soll im Zusammenhang mit der Regionale geprüft und ggf. klassifiziert werden.

Mit der Planung ist die Zielsetzung verbunden, die Kleingemengelage aus gewerblichen und Wohnnutzungen zu entzerren und neu zu ordnen, um ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungen zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einer attraktiven Lage, die viele Vorteile bietet.

### **3. Umwelt- und Artenschutz**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) wurde durchgeführt und liegt vor. Da das Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten sowie das Auslösen von Verbotstatbeständen aufgrund des innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhandenen Lebensraumpotentials nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

Zum Bebauungsplan wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierende Eingriff bewertet und ermittelt wird, ob externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Ein erster Entwurf des Begleitplans liegt vor.

Im Rahmen der der Bauleitplanung vorausgehenden Erarbeitung der städtebaulichen Szenarien wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Weite Teile des Änderungsbereichs liegen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (ÜSG) im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) greift nicht, da es sich um einen seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan mit festgesetzten Baugebieten und bestehender Bebauung handelt. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Änderung bestehender Bebauungspläne innerhalb festgesetzter ÜSG die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der bisherigen industriellen und gewerblichen Nutzung muss das Vorhandensein auf Altlasten untersucht werden. Bereits durchgeführte Untersuchungen zeigen eine unterschiedlich starke Belastung innerhalb des Plangebietes. Unter anderem liegt eine im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registrierte Fläche innerhalb des Plangebietes (Registernummer 5210/1005). Die vorhandenen Altlasten führen zu einigen Einschränkungen bei der Überplanung des Gebietes.

### **4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung, Teilbereich „Gauhes Wiese“ Vorentwurf Planzeichnung, Variante 1
- Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung, Teilbereich „Gauhes Wiese“ Vorentwurf Planzeichnung, Variante 2
- Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung, Teilbereich „Gauhes Wiese“ Begründung
- Flächennutzungsplan Eitorf, 56. Änderung, Vorentwurf Planzeichnung
- Flächennutzungsplan Eitorf, 56. Änderung, Vorentwurf Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe I, Gauhes Wiese
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Gauhes Wiese
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Gauhes Wiese, Planzeichnung
- Schalltechnische Untersuchung, Gauhes Wiese

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, Teilbereich „Gauhes Wiese“, 31. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und alle oben genannten Unterlagen sowie die 56. Änderung

des Flächennutzungsplanes liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 206, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**03.08.2020 bis 11.09.2020**

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich  
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.

Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 11.09.2020 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

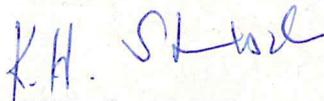
Die Unterlagen sind ab dem 03.08.2020 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

#### **5. Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 28.07.2020

In Vertretung



Karl Heinz Sterzenbach  
Erster Beigeordneter