

Eitorf, den 16.08.2011

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	06.09.2011
Rat der Gemeinde Eitorf	19.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Eichelkamp"
hier: Behandlung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

siehe Sachverhalt

Begründung:

1. Josef Halft, Eitorf, Gespräch mit dem Ersten Beigeordneten der Gemeinde Eitorf, Herrn Sterzenbach am 05.11.2010

„Heute sprach hier Herr Josef Halft, Hennefer Straße 8, 53783 Eitorf, Inhaber des Campingplatzes in Eitorf-Bach vor und erkundigte sich nach dem Stand des o.g. Verfahrens. Ich habe diesen berichtet und mitgeteilt, dass die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB noch folgen wird. Innerhalb dessen könne dann auch jedermann Anregungen und Bedenken vorbringen.

Herr Halft bat darum, rein vorsorglich bereits jetzt seine Anregung aufzunehmen, bei dem im o.g. Bauleitplan vorgesehenen Wohnmobilstellplatz – soweit rechtlich möglich – eine Regelung aufzunehmen, wonach dieser Platz nicht für Dauerstellplätze, also letztlich nur für Kurzaufenthalte vorgesehen sein soll. Auf Nachfrage erläuterte er unter Bezugnahme auf branchenbezogene Richtwerte, unter Kurzaufenthalten verstehe man üblicherweise einen Aufenthalt von einem bis zu zehn Tagen. Er halte Dauerstellplätze an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht für angebracht; auch sei für Langzeitaufenthalte, sei es für Wohnmobile oder Wohnanhänger, an insgesamt passenderer Stelle ein gutes und mehr als ausreichendes Angebot in der Gemeinde vorhanden. Ich habe zugesagt, diese Anregung festzuhalten und bereits jetzt zum Vorgang mit Blick auf das weitere Verfahren zu nehmen. Herr Halft

wird das weitere Verfahren verfolgen und sich voraussichtlich auch im Einwendungsverfahren melden, was diesen Punkt betrifft. Weitere Bedenken oder Anregungen habe er indes nach derzeitigem Stand nicht; dem Grunde nach halte er unter den o.g. Maßgaben und in der gedachten Größe den Standort „Am Eichelkamp“ für nicht verfehlt.“

Abwägung:

Die vorgebrachten Anregungen sind in der Zwischenzeit erfüllt. Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist in dem Sondergebiet ausschließlich die Nutzung von Standplätzen für das vorübergehende Aufstellen von Wohnfahrzeugen (Wohnmobilen) zulässig. Genauere Festsetzungen zur Aufenthaltsdauer sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Beschlussvorschlag:

Der APUE stellt fest, dass der Anregung bereits entsprochen wurde.

2. Gisela und Horst Thäsler, Eitorf, Schreiben vom 04.07.2011

„Hiermit möchten wir gerne gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Einspruch erheben und unsere Einwände und Vorschläge darlegen.

Zwischenzeitlich ist die Parzelle 229 im Rahmen der Erbteilung neu vermessen und aufgeteilt worden (siehe beiliegender Übersichtsplan). Die im ausliegenden aktuellen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wurden in obigen Übersichtsplan übernommen. Dazu ist festzustellen, dass die Abstände der Häuser zu den nun ausgemessenen Grundstücksgrenzen unnötigerweise sehr knapp sind (s. A aus 229 und B aus 229).

In der Stellungnahme vom Jan. 2011 zu dem vorigen Entwurf des Bebauungsplanes wurde Ihnen von der Familie Ewens bereits ein Lageplan mit der angedachten Aufteilung des Grundstückes Nr. 229 beigelegt. Darin wurden überbaubare Grundstücksflächen sinnvoll mit akzeptablen Grenzabständen eingezeichnet (siehe Anlage).

Dabei ergab sich für den anschließenden Bereich Eichelkamp / Färberweg der Platz für **2** weitere Bauflächen anstatt nur **1** in dem jetzigen Entwurf. Diese beiden Bauflächen befinden sich noch im Bereich des vorigen Bebauungsplanes, der von Ihrem Planungsbüro bis in die **Mitte** des süd-östlichen Färberweges hineinreichte. Obgleich die Straße „Am Eichelkamp“ nicht in nördliche Richtung verlegt wird, möchten wir die damals angedachte Planungstiefe für den Bau eines Hauses nutzen können.

Wir beantragen: die überbaubaren Grundstücksflächen neu festzulegen und dabei eine weitere Baufläche am Färberweg vorzusehen.

Zu A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 4. Grünstreifen

„Die nördliche Grünfläche zur Siegaue wird als private Grünfläche mit der **Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt.“

Wir beantragen, die Passage „...mit der Zweckbestimmung Parkanlage...“ zu streichen und nur als private Grünfläche auszuweisen. Wir möchten das Grundstück wie bisher frei nutzen können (Streuobstwiese, Wildblumenwiese, Nutzgärten, evtl. Tierhaltung).

Zu B. Gestaltungsfestsetzungen 4. Einfriedungen

Wenn am Eichelkamp straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig sind, ist die Folge, dass auf der gegenüberliegenden Südseite die ca. 1 m hohe hässliche Betonmauer abgerissen werden

muss. Diese reflektiert außerdem unangenehm die Verkehrsgeräusche zu den geplanten Stadtvillen hin.

Zu B. Gestaltungsfestsetzungen 4. Einfriedungen

Wir beantragen, die Passage „In der nördlichen Einfriedung kann ein Tor zur privaten Grünfläche integriert werden.“ soll gestrichen werden, da wir auf unsere private Grünfläche nicht unkontrollierten Zugang gewähren wollen.“

Abwägung:

Aufgrund der neuen Vermessung der Grundstücke im Juni 2011 ist es noch möglich, die überbaubaren Grundstücksflächen von A und B weiter nach Westen zu verschieben. Eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für ein weiteres Gebäude am Färberweg sollte nicht eingeplant werden, da dieses dann im Überschwemmungsgebiet der Sieg liegen würde.

Auf die Zweckbestimmung „Parkanlage“ kann verzichtet werden, so dass es sich lediglich um eine private Grünfläche handelt.

Ob und wann die Einfriedung (Betonmauer) auf der gegenüberliegenden Seite entfernt wird, hängt von dem Gesamtprojekt „Regionale 2010 – Sprung an die Sieg“ ab. Es liegt ebenfalls im Interesse der Gemeinde Eitorf, den Planungsraum ansprechend zu gestalten. Der Anregung kann aber in diesem Verfahren nicht stattgegeben werden.

Unter B „Gestaltungsfestsetzungen“ wird im Punkt 4 der folgende Satz gestrichen: „In der nördlichen Einfriedung kann ein Tor zur privaten Grünfläche integriert werden.“

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat, den Anregungen gemäß Abwägung teilweise zu entsprechen.

3. Rembrandtin Powder Coating GmbH, Eitorf, E-Mail vom 04.07.2011 an die IHK Bonn

„Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.05.2011 und teilen Ihnen dazu mit, dass unser Unternehmen nicht direkt von der Planung betroffen ist, da wir außerhalb der künftigen Grenzen liegen.

Vorsorglich melden wir jedoch unsere Bedenken zu der geplanten Maßnahme an, da von unserem Unternehmen eine Lärmbelästigung ausgehen kann, die die Bewohner durchaus als störend empfinden könnten. Um hier nicht eine den Standort gefährdende Situation herauszufordern, bitten wir die IHK dem Antrag der Gemeinde Eitorf nicht statt zu geben.“

Rembrandtin Powder Coating GmbH, Eitorf, E-Mail vom 04.07.2011 an die Gemeinde Eitorf

„Wie Ihnen bereits bei unserem Besuch persönlich mitgeteilt, möchten wir auch Sie darauf hinweisen, dass wir eine Lärm- und evtl. sogar Staubbelastung nicht ausschließen können und bitten Sie, dies in das Protokoll aufzunehmen.

Wir betrachten diese E-Mail als Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 25.“

Abwägung:

Bei der Überplanung eines Gebietes ist regelmäßig zu prüfen, ob im Umfeld der geplanten Bauflächen bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen bei Realisierung der neuen Nutzungen ggf. mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet die hinzunehmenden Immissionen geringer sind als in einem Mischgebiet, sollte auf Grund der zu befürchtenden immissionsschutzrechtlichen Probleme der Planbereich als

Mischgebiet festgesetzt werden. Somit liegt die Schwelle der zulässigen Lärmbelastigung der einzelnen Gewerbebetriebe höher und der Anregung kann entsprochen werden.

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat, aufgrund o.g. Abwägung den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet umzuwandeln.

4. Fa. Langel, Eitorf, E-Mail vom 05.07.2011

„hiermit erhebe ich Einspruch gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan. Durch Umwandlung in ein reines „Wohngebiet“ würden die branchenüblichen Arbeitsabläufe (LKW-Verkehre, Geräusche von Baumaschinen etc.) meines über 110 jährigen Betriebes sehr stark eingeschränkt, ein „normaler“ Geschäftsbetrieb wäre nicht mehr durchführbar.“

Abwägung:

Bei der Überplanung eines Gebietes ist regelmäßig zu prüfen, ob im Umfeld der geplanten Bauflächen bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen bei Realisierung der neuen Nutzungen ggf. mit betrieblichen Einschränkungen rechnen müssen. Da in einem Allgemeinen Wohngebiet die hinzunehmenden Immissionen geringer sind als in einem Mischgebiet, sollte auf Grund der zu befürchtenden immissionsschutzrechtlichen Probleme der Planbereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Somit liegt die Schwelle der zulässigen Lärmbelastigung der einzelnen Gewerbebetriebe höher und der Anregung kann entsprochen werden.

Beschlussvorschlag:

Der APUE empfiehlt dem Rat, aufgrund o.g. Abwägung, den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet umzuwandeln.