

Eitorf, den 04.11.2011

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 22.11.2011

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 28 "Golfplatz Heckerhof", 3. (vereinfachte)Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom 31.10.2011.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 28.06.2011 grundsätzlich dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Golfplatz Heckerhof“ zugestimmt. In der Zwischenzeit ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zwischen dem Eigentümer der Flächen und der Gemeinde Eitorf geschlossen worden und ein Planentwurf mit Artenschutzprüfung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag durch die Planungsbüros „Planungsgruppe Grüner Winkel“, Nümbrecht und „Stadtplanung Zimmermann“, Köln vorgelegt worden.

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes ist in der beigefügten Anlage durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt. Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich „Sondergebiet Golf“ mit überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind in ihrer Nutzung bereits voll ausgeschöpft. Zur wirtschaftlichen Absicherung und Entwicklung des Golfbetriebes ist eine Erweiterung der Gesamtanlage erforderlich. Durch die Erweiterung der baulichen Anlagen des Golfplatzes werden die festgesetzten Baugrenzen überschritten. Da keine Befreiungstatbestände gemäß BauGB vorliegen, wurde die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich. Durch die geplanten Baumaßnahmen wird eine Bindung der Golfer und Gäste der Anlage an die Gemeinde Eitorf langfristig gewährleistet.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Schaffung von zusätzlichen überbaubaren Flächen für einen Neubau von Fahrzeug- und Lagerhalle im östlichen Teil des Änderungsbereiches. Desweiteren werden Gebäudehöhen, sowie Dachform und Dachneigung festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes sieht fünf verschiedene Bereiche für die Nutzung des Sondergebietes vor (siehe Anlage).

Im SO 1 werden die Baugrenzen an die bestehende Situation angepasst und daher geringfügig erweitert. Im SO 2 ist eine Hotelenerweiterung aufgrund stetig wachsender Nachfrage nach hotelartiger Nutzung geplant. Die Baugrenzen werden in diesem Bereich erweitert und an das dem Konzept zugrunde liegende Vorhaben angepasst. Eine Erweiterung des Clubhauses mit den Tagungsräumen und Gastronomie ist in SO 3 geplant, da bestehende Kapazitäten derzeit schon vollständig ausgenutzt sind. In diesem Bereich wurde eine Erweiterung der Baugrenzen vorgenommen. Im SO 4 ist nur eine Anpassung der Baugrenzen an die bestehende Situation vorgesehen. Bauliche Veränderungen sind in diesem Bereich nicht geplant. Im östlichen Bereich (SO 5) soll eine neue Fahrzeug- und Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte und erforderliche Materialien zur Pflege der Golfanlage gebaut werden. Da bisher Hallen in der Nachbarschaft angemietet werden, ist eine eigene Fahrzeughalle für die Pflege der Golfanlage erforderlich. In diesem Bereich werden neue Baugrenzen festgesetzt.

In Anpassung an die bestehenden baulichen Anlagen werden unterschiedliche Geschosshöhen festgesetzt. Die festgesetzte Geschosshöhe wurde im Rahmen des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes entwickelt und nimmt die Geschosse der umgebenden Bebauung auf.

Im Plangebiet werden als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 30°– 45°, Pultdach mit einer Dachneigung von 0° – 15° sowie Walmdach festgesetzt.

Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Baufensters der Fläche SO 5 wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Geplant ist die Pflanzung einer 10m breiten Baumhecke mit lebensraumtypischen Gehölzen auf einer Gesamtfläche von 600 m². Diese Maßnahme trägt zur landschaftlichen Anbindung und ökologischen Aufwertung des Vorhabens bei und gilt als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind.

3. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden in diesem Fall nicht berührt, da die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Weitere Zusatzanforderungen - dass der Plan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereiten oder begründen darf und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten vorliegen dürfen – sind ebenfalls erfüllt.

Anlage(n)

Anlage: Bebauungsplanentwurf