

Eitorf, den 31.07.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp, Josef-Matthias Freiburg

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien - 29.08.2012

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg für das Grundstück "Auf dem Erlenberg 20", Gemarkung Eitorf, Flur 25, Flurstück 551

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Begründung:

Der Eigentümer des o.g. Grundstückes stellt über das Architekturbüro E. Korzonek mit Schreiben vom 15.05.2012 den Antrag, ein zusätzliches Baufeld auf dem o.g. Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg, auszuweisen (**Anlage 1**).

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Bereich „Erlenberg“ wurde am 03.05.1993 ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst. Planungsziel war die Erschließung und weitere Bebauung des parkähnlichen Grundstückes in zentraler Lage von Eitorf.

Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche und Private Grünfläche dargestellt. Der schlichte Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, wies die Fläche als Reines Wohngebiet aus. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Vorfeld der FNP-Änderung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Ein erster Planentwurf wurde verworfen, da aufgrund der bestehenden Beschlusslage der Charakter des Parkgeländes zu erhalten war, und insbesondere dem Erhalt der Bäume oberste Priorität eingeräumt wurde.

Der ehemalige Grundstückseigentümer (Schoeller AG) hat im Jahre 1997 das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Das parkähnliche Grundstück der Fa. Schoeller war ursprünglich mit 6 Wohnhäusern/Villen bebaut. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich von der Straße „Am Kapellenhof“
- Östlich von dem Wohnweg „Auf dem Erlenberg“
- Südlich von der Schoellerstraße
- Westlich durch den Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West.

Am 28.04.1998 wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen und der B-Plan mit Textfestsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Der heutige Antragsteller hat im damaligen Aufstellungsverfahren ebenfalls Anregungen bzw. Bedenken zur Planung vorgebracht, die in **Anlage 2** beigefügt sind.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat zu entscheiden, ob der gewünschten Änderung des Bebauungsplanes mit Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters näher getreten werden soll und ein Änderungsverfahren eingeleitet werden soll.

Der jetzige Bebauungsplan sieht für die in Rede stehende Fläche das aus der **Anlage 3** ersichtliche Baufenster vor, das mit dem jetzigen Antrag um ein südlich gelegenes Baufenster erweitert werden soll. Aus der Begründung, den Textfestsetzungen und den damaligen Beratungen heraus ist ersichtlich, dass an einem Erhalt des alten Baumbestandes gelegen war. Die jetzige Struktur des Gebietes kann daher durchaus als ein damals tragendes Planungsziel bezeichnet werden. Zur Verwirklichung dessen wurden insgesamt über 60 Bäume geschützt, davon 12 auf dem Grundstück des Antragstellers und allein 5 in dem Bereich des jetzt beantragten neuen Baufensters. Hierbei handelt es sich um drei ökologisch besonders wertvolle Birken (in diesen können ca. 118 verschiedene Großschmetterlingsarten, 32 Vogelarten, insgesamt bis über 500 verschiedene Tierarten vorkommen). Die Birke ist neben der Eiche (über eintausend Tierarten) und der Weide (mehr als 600) die wertvollste Baumart und trägt ganz wesentlich zur biologischen Vielfalt bei. Diese Bäume wurden im B-Plan besonders auch als Ausgleich für viele wegfallende Bäume auf dem Erlenberg zusätzlich zu den im Baumkataster geschützten Bäumen u.a. zur Minderung und Vermeidung des Eingriffs festgesetzt. Weiterhin ist eine Eibe betroffen, die sowohl im B-Plan als auch im Baumkataster als zu erhalten festgesetzt ist. Außerdem ist ein Pflaumenbaum betroffen, der lt. B-Plan zu erhalten ist. Der Fortfall dieser Bäume würde dem Ziel des B-Plans entgegen stehen (Wohnen im Park, Erhalt einer zentrumsnahen grünen Lunge).

Der Projektbereich „Erlenberg“ kann sicher von der Lage, Struktur, Bebauung und Grüngestaltung als prägend für den Zentralort Eitorf bezeichnet werden. Bei der oben erwähnten Grundsatzentscheidung ist daher im Sinne einer frühzeitigen Planungssicherheit für alle Beteiligten möglichst schon jetzt zwischen der baulichen Entwicklung des Geländes und den Ende der 90er Jahre tragenden Planungszielen sorgfältig abzuwägen.

Anlage(n)

Anlage 1 – Antrag vom 15.05.2012

Anlage 2 – Auszug aus der Sitzung des APV am 28.04.1998

Anlage 3 – Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan