

Eitorf, den 06.11.2014

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 26.11.2014

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West, 10. Änderung
Hier: Aufstellungs-bzw. Änderungsbeschluss mit Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West, 10. Änderung wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom November 2014.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (11. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West, 10. Änderung wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten 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:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Auf dem Gelände der ehemaligen Schule in Eitorf, St.-Josef-Straße 23, betreiben die Grundstückseigentümer seit dem Jahr 2000 eine Tierarztpraxis für Klein- und Großtiere. Einer dringend erforderlichen, im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten Erweiterung der Praxisgebäude stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, 10. Änderung, entgegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein

Mischgebiet (MI) und als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse fest. Die bebaubare Fläche beschränkt sich auf den vorderen, südöstlichen Grundstücksbereich, dort ist im 5 m Abstand zur St.-Josef-Straße ein 40 m tiefes Baufenster festgesetzt (**Anlage 1, Abb.2**). Für den rückwärtigen, nordwestlichen Teil des Grundstücks sind keine überbaubaren Flächen ausgewiesen. Aus diesem Grund stellten die Grundstückseigentümer im Oktober 2013 einen Antrag an die Gemeinde Eitorf auf Änderung des Bebauungsplans im Bereich von Flurstück 345.

Am 22.01.2014 stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West, 10. Änderung bezüglich des Grundstückes Gemarkung Merten, Flur 2, Flurstück 345 zu. In der Zwischenzeit ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Eitorf geschlossen worden und ein Planentwurf durch das Planungsbüro Grobe-Kunz, Bad Honnef, vorgelegt worden.

Im Zuge der Grundlagenermittlung für das Änderungsverfahren wurde festgestellt, dass seinerzeit beim Ausbau der St.-Josef-Straße teilweise erheblich von dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Trassenverlauf abgewichen worden war.

Für das nordöstlich an Parzelle 345 unmittelbar angrenzende Flurstück 346 hat das zur Folge, dass die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Flächen zu einem erheblichen Teil in die jetzige Verkehrsfläche hineinreichen und daher nicht mehr umsetzbar sind. Für eine Korrektur, z.B. durch Drehung des Baufensters um 180°, ist die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich (**Anlage 1, Abb.3**).

Auf Grund der Gegebenheiten bot sich an, die beabsichtigten Bebauungsplan-Änderungen im Bereich der Flurstücke 345 und 346/347 in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen.

Einem entsprechenden Antrag der Grundstückseigentümer stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien am 03.09.2014 zu.

2. Planungskonzept

Im rückwärtigen Bereich von Flurstück 345 ist die bauliche Erweiterung der vorhandenen Tierarztpraxis geplant. Hierzu wurde das vorhandene Baufenster des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans in nordwestlicher Richtung verlängert. Im Bereich der Flurstücke 346 / 347 wurde das bisherige Baufenster um 90° gedreht, so dass sich eine günstigere Positionierung für eine künftige Bebauung auf dem Grundstück ergibt. Die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und ersetzen diese im Änderungsgebiet. Der Änderungsbebauungsplan setzt eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl GRZ = 0,4 fest. Die überbaubaren Teile der Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (sog. 'Baufenster'). Die Baugrenzen dürfen bis zu 1,00 m durch Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen u.a. überschritten werden (**Anlage 2**)

3. Beschleunigtes Verfahren

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereichs. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund 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.

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.

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt.
Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung („Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung“).

Anlage(n)

Anlage 1
Anlage 2