

Eitorf, den 05.04.2016

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 20.04.2016

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West, 23. 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, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom März 2016.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (23. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West, 23. 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

Für den Bereich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstücke 591 und 592 an der Peter-Etzenbach-Straße ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eitorf-West I“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geplant.

Auslöser ist das Anliegen eines privaten Bauherrn, der auf diesem Grundstück ein Wohnhaus errichten möchte. Bei Einreichung des Bauantrages beim RSK und der Gemeinde Eitorf wurde festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben 5,00 m über die vordere Baugrenze hinausragt. Eine Genehmigung des Bauvorhabens über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans war nicht möglich.

Deshalb soll im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die überbaubare Grundstücksfläche geändert werden. Dies ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ergänzung und damit eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes.

Mit der Änderungsplanung soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro StadtUmBau, Kvelaer, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

Planungskonzept

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Eitorf-West I“ im Bereich des Grundstücks Peter-Etzenbach-Straße, Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstücke 591 und 592. Der Änderungsbereich ist 1.162 m² groß.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 1**).

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Art der baulichen Nutzung :

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die parallel zur Peter-Etzenbach-Straße angeordnete überbaubare Grundstücksfläche macht im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich des hier betroffenen Grundstücks einen Rücksprung um 3 m von der Straße weg in gleich bleibender Breite. Dieser Versatz wurde im Zuge einer zurückliegenden Änderungsplanung (10. Änderung, Rechtskraft 30.09.1994) eingefügt. Eine städtebauliche Begründung hierfür lässt sich den Dokumenten der Änderungsplanung nicht entnehmen. Die Baugrenze wird durch die 23. Änderung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass die vordere Baugrenze nicht mehr um 3 m nach hinten, sondern in Richtung Straße verspringt. Der hintere Versatz wird herausgenommen, so dass die hintere Baugrenze wieder einheitlich verläuft. Die Änderungsplanung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Peter-Etzenbach-Straße im Bereich des Grundstücks nach Westen abschwenkt. Das geplante Gebäude soll dem Verlauf der Straße folgen. Die Änderung dient auch dazu, den Vorgartenbereich inkl. der dort notwendigen Versiegelungen durch Garagenzufahrten etc. zu verkleinern. Hinter dem geplanten Gebäude verbleibt im Gegenzug mehr Fläche zur Anlage eines Hausgartens.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

2. 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)

Planentwurf