

Eitorf, den 13.07.2016

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 07.09.2016

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 25. Änderung (Veilchenweg)  
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 I, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Juni 2016.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (25. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 25. 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 1049, 1050, 1051 und 1052 sowie 815 und 816 (teilweise) am Veilchenweg gelegen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Eitorf-West I“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geplant.

Auslöser ist das Anliegen der GWG, auf den o.g. Grundstücken zwei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser zu errichten. Auf drei Ebenen (zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss) sollen insgesamt 16 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe errichtet werden, alle Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Balkon. Die Pkw-Abstellplätze sind vor den Wohngebäuden in Senkrecht-Aufstellung parallel zur Straße geplant. Jeder Wohneinheit ist ein Abstellplatz zugeordnet.

Bei Einreichung des Bauantrages beim RSK und der Gemeinde Eitorf wurde festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in wesentlichen Punkten überschreitet und dass eine Genehmigung mit Erteilung von Befreiungen nicht in Aussicht gestellt werden konnte.

Die vorgesehenen Änderungen beinhalten im Wesentlichen eine moderate Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Tiefe des „Baufensters“ soll von 14,0 m auf 16,0 m vergrößert werden, so dass die geplanten Balkone zu 100 % innerhalb der bebaubaren Flächen liegen. Darüber hinaus sieht die Planung eine Erhöhung des Abstands zwischen südlicher Baugrenze und Erschließungsstraße (Veilchenweg) von bisher 3,00 m auf 5,00 m vor, um zwischen Straße und Gebäude die Anlage von Pkw-Stellplätzen zu ermöglichen. Die festgesetzte Gesamtlänge von Gebäuden von 24,00 m soll aufgehoben werden. Die Dachneigung von 20-30 Grad wird auf 40 Grad geändert.

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans reagiert die Gemeinde Eitorf auf die gegenwärtig angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bezüglich der Verfügbarkeit preisgünstigen Wohnraums. Insbesondere unter Berücksichtigung des § 1 Absatz 6 Nr. 13 BauGB, der den Gemeinden auferlegt, die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und deren Unterbringung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen, ist die Gemeinde Eitorf bestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Realisierung von zusätzlichen Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment zu schaffen.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro Grobe-Kunz, Bad Honnef, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2016 eine Visualisierung des Objektes gewünscht, um beurteilen zu können, ob der Baukörper mit einer Gesamtlänge von 35,00 m zu wuchtig erscheint. Die Visualisierung liegt seit 11.07.2016 vor. Dabei springt der süd-östliche Teil des Gebäudes (rechte Gebäudehälfte) um 2,00 m zurück (**Anlage 2**)

## **2. Planungskonzept**

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Eitorf-West I“ im Bereich des Grundstücks Veilchenweg, Gemarkung Eitorf, Flur 2, Flurstücke 1049, 1050, 1051 und 1052, 815 (tlw.) und 816 (tlw.). Der Änderungsbereich ist 1671 m<sup>2</sup> 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 Mischgebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse (VG) setzt 2 VG als Höchstmaß fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese orientiert sich in der Tiefe an der Baugrenze der Nachbargrundstücke. Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und lässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens und ermöglicht weiterhin die Errichtung von Stellplätzen vor dem Gebäude.

## **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: Planzeichnung  
Anlage 2: Visualisierung