

Eitorf, den 14.02.2017

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 08.03.2017

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 25. Änderung (Veilchenweg)
Änderungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Die APUE-Beschlüsse vom 06.07.2016 (XIV/0505/V) und 07.09.2016 (XIV/0515/V) werden aufgehoben.
2. 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 vom 07.02.2017
3. Der vorgestellte Änderungsentwurf von Februar 2017 (25. Änderung) wird gebilligt.
4. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 25. Änderung wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
6. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
7. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB inkl. artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Untersuchung öffentlich ausgelegt.

Begründung:

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 aneinandergebaute Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 07.09.2016 die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I (Veilchenweg) beschlossen. Grundlage war der abgeänderte Planentwurf von Juni 2016 mit zwei versetzten Baukörpern und folglich ebenfalls versetzten Baugrenzen (**Anlage 1**).

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden von der Landesstraße (L 333) sowie der parallel dazu verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG tangiert wird, war es erforderlich im Rahmen eines schalltechnischen Prognosegutachtens zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die geplante Entwicklung im Bebauungsplan-Geltungsbereich im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann.

Städtebauliches Konzept

Zu Beginn des Verfahrens war eine durchgehende Bebauung parallel zum Veilchenweg geplant. Mit Rücksicht auf die Struktur der umgebenden Bebauung wurde im späteren Verlauf der ca. 40,0 m lang geplante Baukörper in zwei in Nord-Süd-Richtung gegeneinander versetzte Baukörper mit nach Norden hin orientierten Freibereichen untergliedert.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Landesstraße L 333 (Bahnhofstraße) sowie der parallel dazu verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG kommt dem Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu. Auf der Grundlage einer ersten schalltechnischen Untersuchung wurde das städtebauliche Konzept angepasst. Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3, Eitorf-West I, 14. Änderung, die eine Straßenrandbebauung beinhalten (**Anlage 2**), sieht die Planung vor, durch Anordnung der künftigen Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich vor Verkehrslärm abgeschirmte Außenwohnbereiche im Westen bzw. Südwesten des Plangebietes zu schaffen. Trotz der im Plangebiet angetroffenen Lärmbelastung kann somit ein weitgehend ungestörter Aufenthalt im Freien -auf Balkonen und auf den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen – gewährleistet werden. Der Nord-Süd-Versprung innerhalb des Baufensters orientiert sich an dem schrägen Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. der Böschungskante und bewirkt einen zusätzlichen Lärmschutz des Freibereichs im Südosten des Plangebietes.

Um eine aus o.g. Gründen lückenlose „Riegelbebauung“ zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise fest in dem Sinne, so dass nach Westen und Osten hin mit Grenzabstand, innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Grenzabstand gebaut werden muss.

Die Flächen für Pkw-Stellplätze grenzen unmittelbar an die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Veilchenweg) an.

Nach den Plänen der Grundstückseigentümerin sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei aneinander gebaute, jeweils zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden.

Das östliche Gebäude soll gegenüber dem westlichen um rd. 8,50 m zurückspringen. Auf drei Ebenen (zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss) ist die Errichtung von insgesamt 12 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geplant. Jeweils auf ihren Südwestseiten verfügen alle Wohneinheiten über einen eigenen Balkon. In den Kellergeschossen der beiden Wohngebäude ist u.a. jeweils ein Abstellraum pro Wohneinheit vorgesehen, darüber hinaus ein gemeinsamer Abstellraum für Fahrräder, Gehhilfen, Kinderwagen etc. sowie ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum.

Aus v.g. Gründen ist der Änderungsentwurf (**Anlage 3**) vor Offenlage erneut vom Ausschuss zu billigen.

Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes

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 m² groß. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 3**).

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 belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens und ermöglicht weiterhin die Errichtung von Stellplätzen vor dem Gebäude.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt im Nordwesten des Plangebietes eine Lärmschutzwand fest in einer Mindesthöhe (Oberkante der jeweiligen Lärmschutzwand-Teilstücke) von 108,0m über NHN, das entspricht einer mittleren Wandhöhe von 2,0 m. Die Lärmschutzwand schließt unmittelbar an die nordwestliche Baugrenze an, verläuft parallel zur Böschungsoberkante bis an die westliche Grundstücksgrenze und an dieser in südlicher Richtung entlang bis an die nördliche Grenze der festgesetzten „Fläche für Pkw- Stellplätze“. Für den Fall, dass nicht bis an die westliche Baugrenze herangebaut wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Lärmschutzwand geradlinig nach Osten zu verlängern ist bis an die nordwestliche Fassadenseite des Gebäudes, um eine lückenlose bauliche Lärmbarriere zu gewährleisten. Für die erforderlichen Lärmschutzwandabschnitte setzt der Bebauungsplan eine Schalldämmung DLR von > 24 dB (Gruppe B 3) gemäß ZTV-LS W 06 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) fest.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes innerhalb der künftigen Wohngebäude setzt der Bebauungsplan, auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung passive Maßnahmen an den Gebäudefassaden fest.

Anhand der für das Plangebiet ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zur Nachtzeit (s. Lärmkarten 6.1 LPB bis 6.3 LPB der „Schalltechnischen Untersuchung“, Anlage B) werden die überbaubaren Grundstücksflächen den Lärmpegelbereichen IV bis VI gemäß DIN 4109 zugeordnet. Der Bebauungsplan setzt fest, dass nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) so auszuführen sind, dass sie die entsprechenden Schalldämmmaße der Tabelle „Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außenräumen und Räumen in Gebäuden“ der DIN 4109 aufweisen. Die Tabelle sowie die Lärmkarten 6.1 LPB bis 6.3 LPB (verkleinert) sind Inhalt der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Tabellen 1 und 2). Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass im Rahmen einer Vorhabenplanung bei Nachweis geringerer Lärmpegelbereiche diese berücksichtigt und die Anforderungen an Außenbauteile entsprechend abgemindert werden können.

Ab Lärmpegelbereich IV sind bei Schlafräumen entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Balkone und Loggien nach Norden, Nordosten und Nordwesten sind nicht zulässig.

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 Umweltverträglichkeitsprü-

fung (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: Planentwurf (alt) v. September 2016

Anlage 2: Auszug rechtskräftiger B.-Plan

Anlage 3: Änderungsentwurf von Februar 2017