Eitorf, den 20.06.2017

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 12.07.2017

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 29, Siegstraße/Im Laach, 3. Änderung
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes mit Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 29, Siegstraße/Im Laach, 3. Änderung, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Mai 2017.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (3. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 29, Siegstraße/Im Laach, 3. 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 3, Flurstücke 70 und 71 an der Straße „Im Laach“ gelegen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, Siegstraße/Im Laach, 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geplant.

Auslöser ist das Anliegen eines Bauherrn, der auf diesem Grundstück ein Gewerbeobjekt errichten möchte. Da das geplante Gebäude größtenteils außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche liegen würde, ist das Bauvorhaben ohne Änderung des B-Planes nicht zulässig. Deshalb soll im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden und somit ein höherer Ausnutzungsgrad des Grundstückes ermöglicht werden. Außerdem soll das Spektrum an zulässigen Nutzungen durch Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geringfügig erweitert werden.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmte am 16.11.2016 dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zu.

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

2. *Planungskonzept*

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29, „Siegstraße/Im Laach“ für den Bereich des Grundstücks Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 70 und 71.

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. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt. Der Katalog der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung geringfügig modifiziert. Eine zu dem die Bauleitplanung auslösenden Neubauvorhaben gehörende kleine Tankstelle wäre nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die betreffende textliche Festsetzung wird demnach geändert und die in Mischgebieten allgemein zulässigen Tankstellen für den vorliegenden Änderungsbereich von dem Ausschluss ausgenommen.

Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine straßenbegleitende Baugrenze im Osten sowie eine weitere, die im rückwärtigen Teil des Änderungsgrundstückes liegt. Beide Baugrenzen weisen eine Tiefe von je 15 m auf. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche gebildet, die die Zulassungsfähigkeit des geplanten Neubaus herstellen soll.

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

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- 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)

Planauszug