

Eitorf, den 20.09.2017

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 11.10.2017

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 30. Änderung  
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom 18.09.2017.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (30. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 30. 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*

Im Dezember 2016 stellte die Eigentümerin von Flurstück 99, Flur 25, Gemarkung Eitorf einen Antrag an die Gemeinde auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf, im Bereich Schoellerstraße/ Ecke Jakobstraße. Zum damaligen Zeitpunkt plante sie auf ihrem Grundstück die Errichtung eines >70 Meter langen Gebäudes, das sowohl für Wohnzwecke als auch gewerblich nutzbar sein sollte. Im Erdgeschoss war ein Obst-, Gemüse- und Delikatessenladen vorgesehen mit einge-

bundener Gastronomie und Kunstatelier.

Die darüber liegenden Geschosse sollten für Büros, Praxen und Wohnungen zur Verfügung stehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, ist für die betroffenen Flächen ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Charakteristisch für ein WR-Gebiet ist die Wohnnutzung, zu deren Schutz sonstige Nutzungen, wie Läden und kleinere Handwerksbetriebe, nur ausnahmsweise zulässig sind und der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Eine Realisierung des geplanten Vorhabens setzt daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich voraus.

Im Frühjahr 2017 wurde das Konzept dem Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien vorgestellt. Der Gemeinde Eitorf lag inzwischen auch eine negative Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vor. Das Vorhaben in seiner damaligen Dimensionierung und mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung fand keine Zustimmung der Politik.

Im Mai 2017 legte die Grundstückseigentümerin dem Ausschuss ein neues Bebauungskonzept vor. Im Eckbereich Schoellerstraße / Jakobstraße ist ein einzeln stehendes Gebäude geplant, das als Kunstatelier und für Kunstausstellungen genutzt werden soll, in westlicher Richtung sind frei stehende Wohnhäuser geplant. Diesem Konzept stimmte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 10.05.2017 vom Grundsatz her zu und fasste folgenden Beschluss (XIV/14/123):

*„Der Bebauungsplan wird, wie vom Antragsteller beantragt, in folgenden Punkten geändert:*

- *An der Ecke Schoellerstraße/Jakobstraße wird das WR-Gebiet in WA-Gebiet umgewandelt. Die Bautiefe in diesem Bereich beträgt 21 m.*
- *Die Bautiefe auf dem anderen Teil des Grundstückes entlang der Schoellerstraße beträgt 15 m.*
- *Nebenanlagen/Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- *Aufteilung in 3 Baufenster*
- *Angemessene Regelung zur Höhe der Baukörper.*

*Der Beschluss gilt unter dem Vorbehalt, dass dabei der Nutzungszweck für das Gebäude auf der Ecke im Sinne von Atelier/Kunstwerkstatt oder einem naheliegenden Zweck durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren festgeschrieben wird. Hilfsweise kann diese Festschreibung auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.“*

Die ausschließliche Festsetzung „Atelier/Kunstwerkstatt“ lässt sich nur durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklichen. Dies hat jedoch zur Folge, dass eine Detailplanung für das Einzelvorhaben bereits vorliegen muss und ist sehr kostenintensiv, falls der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft geführt werden kann. Beschreitet man den Weg eines Angebotsbebauungsplanes legt man mit einer Baugebietsausweisung fest, welche Arten von baulichen Nutzungen zulässig sind. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen nach § 4 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Werden in einem WA-Gebiet alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO ausgeschlossen, so dass die Zulässigkeitskriterien der Sache nach, denen eines WR-Gebietes gleichkommen, ist der Gebietstypus verlassen und die Festsetzung unwirksam.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtskräftige einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 setzt für den Bereich des Plangebietes ein „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) entlang der Schoellerstraße reagiert der Änderungsplan auf die in den vergangenen Jahren stark angestiegene Verkehrsbelastung der Straße und der damit einhergehenden Zunahme von Geräuschemissionen im Bereich der angrenzenden Baugrundstücke. Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes sind bestimmte flächen- bzw. lärmintensive Nutzungen, die aufgrund des § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, auszuschließen, ohne den Gebietscharakter des WA-Gebietes infrage zu stellen.

Bei der Höhenfestlegung künftiger Gebäude, insbesondere im Eckbereich Schoellerstraße / Jakobstraße, ist darauf zu achten, dass die unter Denkmalschutz stehende Jugendstilvilla im Südosten des Plangebietes von künftiger Bebauung nicht verdeckt wird.

## **3. Planungskonzept (Anlage 1)**

Auf den noch unbebauten Flächen des Plangebietes soll ein neues „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über die Schoellerstraße. Außer der überwiegend vorge-

sehenen Wohnnutzung ist im Eckbereich Jakobstraße / Schoellerstraße eine Nicht-Wohnnutzung vorgesehen. Nach den Plänen der Grundstückseigentümerin soll hier ein Atelier- und Ausstellungsgebäude errichtet werden. Unzulässig sind in diesem Bereich flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen. Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass der Blick auf die benachbarte denkmalgeschützte Villa von der Schoellerstraße aus nicht verdeckt wird. Auf den westlich angrenzenden Grundstücksflächen ist eine Bebauung aus einzelnen frei stehenden Wohngebäuden geplant. In Anlehnung an die vorhandene benachbarte Wohnbebauung und an die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, als Dachform sind Satteldächer mit parallel zur Schoellerstraße verlaufender Hauptfirstrichtung vorgesehen. Die abgestuften Gebäudehöhen orientieren sich an dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sich die künftigen Wohnhäuser optimal in das vorhandene Hanggelände einfügen werden. Zwischen den geplanten Wohnhäusern und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Fläche für private Stellplätze geplant.

Aufgrund der bisherigen und künftigen Wohnnutzung setzt der Bebauungsplan für den Bereich des Baudenkmals im Südosten des Plangebietes ein „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Im Bebauungsplan wird das Denkmal als solches gekennzeichnet und durch Baulinien, die die äußeren Gebäudekanten umschreiben, planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

### **Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:**

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Reines Wohngebiet (WR) § 1 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 BauNVO

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für das Grundstück der denkmalgeschützten Villa ein „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO

Im Bereich der Plangebietsflächen entlang der Schoellerstraße setzt der Änderungsbebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Flächen- und lärmintensive Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans. Nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind allgemein zulässig.

Zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen, die die räumliche Anordnung von Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen, steuern. Für eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets, die durch die **Eckpunkte ABCD** in der Zeichnung definiert ist (**Anlage 2**), wird festgesetzt, dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind. Ferner sind in dieser Teilfläche sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 6 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt

- im Bereich des WR-Gebietes eine GRZ = 0,3,
- im Bereich des WA-Gebietes eine GRZ = 0,4, jeweils als Höchstmaß, fest.

- Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO  
Der Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß fest.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bebauung fest, d.h. die Gebäude werden mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet. Die bebaubaren Flächen werden über Baugrenzen (WA-Gebiet) und Baulinien (WR-Gebiet) definiert.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze unzulässig. In den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, wie Garagen und überdachte Stellplätze, sind im WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Im Bereich von Garagenzufahrten ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten Flächen sind Zuwegungen sowie Anpflanzungen von Bäumen und / oder Sträuchern zulässig.  
Zur Verringerung von Gefahrenpunkten durch Ein- und Ausfahrten in die Schoellerstraße setzt der Bebauungsplan „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ fest.

Mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals von der Jakobstraße aus sind Ein- und Ausfahrten auf dem Grundstück der historischen Villa nur im nördlichen Abschnitt (im Bereich des bestehenden Tores) zulässig.

- Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Für die künftige Bebauung im WA-Gebiet setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen fest. Zum Schutz der Sicht auf das Baudenkmal sind die Gebäudehöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baudenkmals auf 127,00 m über NHN begrenzt (die Firsthöhe der Villa liegt bei ca. 129,00 m). Die Staffelung der Gebäudehöhen in westlicher Richtung folgt dem natürlichen Geländeverlauf.

#### **Folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften werden getroffen:**

- Dächer  
Im WA-Gebiet sind nur Satteldächer mit Hauptfirstrichtung parallel zur Schoellerstraße zulässig.
- Einfriedungen, Freiflächengestaltung  
Im WA-Gebiet sind Einfriedungen vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Gitter, Holzzäune, Sockelmauern und Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

#### **4. 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)
-----------

Anlage 1: Plankonzept

Anlage 2: Planzeichnung