

Eitorf, den 10.10.2017

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 08.11.2017

Tagesordnungspunkt:

Baulandentwicklung in der Gemeinde Eitorf und damit verbundene Planungserfordernisse

- a.) Entwicklung der Fläche Josefshöhe
- b.) Entwicklung der Fläche West III

Beschlussvorschlag:

Der APUE beschließt:

1. Die Fläche a.) Josefshöhe soll einer Baulandentwicklung zugeführt werden. Die Eigentümer übernehmen die Kosten des Bauleitplanverfahrens und schließen einen städtebaulichen sowie einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde ab.
2. Die Fläche b.) West III soll einer Baulandentwicklung zugeführt werden. Das weitere Prozedere ist mit den Eigentümern abzustimmen.

Begründung:

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2016 (**XIV/15/184**) auf Empfehlung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien das Flächen- und Bauleitplankonzept Eitorf 2020 beschlossen (**XIV/11/95**).

In der Anlage 1 stellt die **Säule I** diejenigen Flächen dar, die als „klassische“ Wohn- und Neubaugebiete in den nächsten Jahren zu entwickeln sind. Da ein Großteil der Flächen im Bereich „Blumenhof“ bereits vermarktet sind und die Gemeinde die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nicht befriedigen kann, sollte in naher Zukunft ein weiteres Baugebiet/weitere Baugebiete überplant bzw. erschlossen werden.

a.) Entwicklung der Fläche Josefshöhe

Unter der **laufenden Nr. 6 der Säule I** des Bauleitplankonzeptes findet sich die Fläche „Josefshöhe“ (östlich der K 27 / Einmündung Schoellerstraße). Für diese Fläche hatte der Rat eine Baulandentwicklung ab 2025 ff. angestrebt.

Mit Schreiben vom 14./15. und 18.09.2017 bekundeten die Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 24, Flurstücke Nrn. 332, 334, 178, 17, 18 (**Anlage 1**) ihr Interesse an der Baulandentwicklung und Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Die Eigentümer ziehen die Entwicklung der Fläche durch einen Projektentwickler und Erschließungsträger, der NW Bauland, in Betracht. Die Projektarbeit soll durch fachkundige Architekten betraut werden.

Lage des Plangebietes:

Der Bereich „Josefshöhe“ bezeichnet eine Hochfläche oberhalb von Eitorf an der Schoellerstraße /Ecke K 27 gelegen, gegenüber der ehemaligen Gastronomie „Blumenhof“.

Es handelt sich um eine integrierte Randlage, die als Zentren nah bezeichnet werden kann.

Größe:

Die vorgeschlagene zu überplanende Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha (Vergleich Blumenhof: 3,2 ha).

Regionalplan / landesplanerische Vorgaben:

Im Regionalplan ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein landesplanerisches Anpassungsverfahren nach § 34 LPIG erübrigt sich aus diesem Grund.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der FNP stellt die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, so dass dieser im Parallelverfahren zu ändern ist.

Städtebauliches Konzept:

Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Blumenhof“ sollen in dem geplanten Baugebiet „Josefshöhe“ Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücksgrößen von 400 bis 800 m² Größe entstehen. Die Dimensionierung der zukünftigen Baukörper nimmt Bezug auf die gegenüberliegende, geplante Bebauung „Blumenhof“. Entsprechend soll eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Umweltbelange/Artenschutz:

Zum Schutz planungsrelevanter Arten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP-Stufe I) durchgeführt.

Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet/geschützte Biotope:

Die Fläche liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist nicht erkennbar, dass geschützte Biotope betroffen sind. Nichtsdestotrotz ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten.

Der genaue Geltungsbereich des späteren Bebauungsplanes muss im Detail noch abgestimmt werden, da entsprechende Abstände zu der landwirtschaftlichen Hoffläche, dem Pfaffensiefen sowie dem Schießstand einzuhalten sind. Auf dem beiliegenden Plan ist der von der Verwaltung vorgeschlagene Bereich mit einer Größe von ca. 4,5 ha dargestellt (**Anlage 1**).

b.) Entwicklung der Fläche Eitorf West III

Unter der **laufenden Nr. 2 der Säule I** des Bauleitplankonzeptes ist die Fläche „Eitorf West III“ (nördlich der Theodor-Fontane-Straße) beschrieben. Für diese Fläche hatte der Rat eine Baulandentwicklung für die Jahre 2017 bis 2019 vorgesehen (**Anlage 2**).

Lage des Plangebietes:

Der Bereich „Eitorf West III“ bezeichnet eine Fläche, die von den Straßen „Theodor-Fontane-Straße“, „St.-Martins-Weg“ und „Zum Gransbach“ umgrenzt wird.

Es handelt sich für diesen Bereich um eine integrierte Ortslage, umgeben von Wohnbebauung.

Größe:

Die vorgeschlagene zu überplanende Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 5,2 ha.

Regionalplan / landesplanerische Vorgaben:

Im Regionalplan ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ein landesplanerisches Anpassungsverfahren nach § 34 LPlG ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan (FNP):

Der FNP stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, somit wäre ein Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Städtebauliches Konzept:

Analog zu dem angrenzenden Baugebiet West II sollten Festsetzungen getroffen werden, die maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücksgrößen von 400 bis 800 m² Größe zulassen.

Umweltbelange/Artenschutz:

Zum Schutz planungsrelevanter Arten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP-Stufe I) durchgeführt.

Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet/geschützte Biotop:

Die Fläche liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Es ist nicht erkennbar, dass geschützte Biotop betroffen sind. Nichtsdestotrotz ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten.

Mit den Eigentümern der Fläche wurde bereits Kontakt aufgenommen. Ein erstes gemeinsames Gespräch wurde für den 26.10.2017 terminiert.

Anlage(n)

Anlage 1: geplanter Geltungsbereich Josefshöhe

Anlage 2: geplanter Geltungsbereich West III