

Eitorf, den 08.05.2018

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 13.06.2018

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. Änderung (Cäcilienstraße)
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. 5, Ortskern II, Teilplan C, 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 2018.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (9. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 9. 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 September 2017 stellten die Grundstückseigentümer von Flurstück 57, Flur 33, Gemarkung Eitorf (**Anlage 1**) über ihren Architekten einen Antrag bei der Gemeinde Eitorf auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C. Sie planen auf dem ehemaligen Tankstellengelände den Abriss der dort vorhandenen Bebauung und die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C setzt für den betroffenen Bereich u.a. ein

Mischgebiet fest und ein etwa 9,0 m breites und 25,0 m tiefes Baufenster parallel zur Cäcilienstraße. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen staffeln sich von zwei Vollgeschossen im vorderen, an die Straße angrenzenden Bereich und einem Vollgeschoss im rückwärtigen Bereich. Für die östliche, an den Eipbach angrenzende Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan „Bauland, nicht überbaubare Grundstücksfläche“ fest (**Anlage 2**).

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist das von den Antragstellern geplante Vorhaben nicht zulässig. Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im Eitorfer Gemeindegebiet begrüßte der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf die Errichtung von Geschosswohnungsbau an dem vorgesehenen Standort und stimmte in seiner Sitzung am 08.11.2017 einer Änderung des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu. Die derzeitige Situation im Plangebiet mit den leer stehenden, ungenutzten Bestandsgebäuden und den brachliegenden, überwiegend versiegelten Grundstücksflächen entlang des Eipbaches wird der städtebaulichen Bedeutung des zentral gelegenen Standortes nicht gerecht. Der Änderungsbebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtgebietes. Die geplante Erweiterung der bebaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung im gesamten Plangebiet ermöglicht eine moderate Nachverdichtung und eine der exponierten Lage angemessene Grundstücksausnutzung, die dem hohen Bedarf an zentral gelegenem Wohnraum Rechnung trägt.

Der Bauherr hat dem Planungsbüro Architektur und Städtebau, Bad Honnef, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

2. *Planungskonzept*

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes an der Cäcilienstraße. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 33, und beinhaltet das private Flurstück 57 sowie Teile der Flurstücke 51 und 616 (öffentlichen Verkehrsflächen). Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.339,0 m², davon entfallen ca. 133,0 m² auf Anteile der öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C werden die Festsetzungen des Ursprungsplans im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans außer Kraft gesetzt.

Die Flächen des ehemaligen Tankstellengeländes sollen im Sinne einer moderaten Nachverdichtung städtebaulich neu geordnet werden. Geplant sind zwei jeweils zweigeschossige Mehrfamilienhäuser: eines entlang der Cäcilienstraße in Verlängerung der nördlich angrenzenden Straßenrandbebauung, das andere im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Orientierung zum Eipbach hin. Beide Gebäude sind durch einen eingeschossigen Gebäuderiegel miteinander verbunden, der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder u.a. bietet. Aufgrund der Anordnung der geplanten Wohngebäude entstehen zwei größere Freibereiche, jeweils in Zuordnung zu den beiden Mehrfamilienhäusern. Sie sollen zum einen Teil grünordnerisch angelegt werden als Spiel- und Kommunikationsflächen, zum anderen Teil als Stellplatzflächen für Pkw.

Vom Grundsatz her wird das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C beibehalten. Die dort festgesetzten Baufenster für eine maximal zweigeschossige Bebauung entlang der Cäcilienstraße sowie eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich werden im Änderungsbebauungsplan nach Süden hin fortgeführt. Zusätzlich wird künftig auch auf einem Teil der bisher nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im nördlichen Grundstücksbereich eine Bebauung ermöglicht. Die höhere Grundstücksausnutzung ist städtebaulich erwünscht, da sie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Ortslage ermöglicht.

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Ein gegen Ende der 1980-er Jahre eingeleitetes Verfahren zur Eintragung des Hauses Cäcilienstraße 27 in die Denkmalliste der Gemeinde Eitorf wurde im Einvernehmen mit dem LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland – eingestellt, da die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Denkmals als nicht zweifelsfrei erwiesen angesehen wurden. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans unmittelbar an das denkmalgeschützte Wohngebäude Cäcilienstraße 25 an, das unter der Nr. 5 in der Denkmalliste der Gemeinde Eitorf, Teil A, als Baudenkmal eingetragen ist. Es handelt sich um ein zweigeschossiges, traufständiges Gebäude mit Satteldach, das nach beiden Seiten hin

mit profilgleichen Wohngebäuden angebaut ist. Mit Ausnahme des verlinkerten Sockels ist die gesamte Fassade zur Straßenseite hin verschieft. Bei künftigen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist der Umgebungsschutz des angrenzenden Baudenkmals angemessen zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens die Planung im Bereich der unmittelbar an das Baudenkmal Cäcilienstraße 25 angrenzenden Bebauung an die Belange des Denkmalschutzes angepasst. Um die städtebauliche Wirkung des Denkmals (traufständig, geneigtes Dach) weitestgehend zu erhalten, setzt der Bebauungsplan anstelle der ursprünglichen Objektplanung (zweigeschossige Bebauung mit zurückgesetztem Staffelgeschoss) eine straßenseitig traufständige Bebauung mit geneigtem Dach fest. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den jeweiligen Höhen des Denkmals. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO fest.
- Maß der baulichen Nutzungen
 - Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ = 0,6 als Höchstmaß fest.
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine GFZ = 0,9 als Höchstmaß fest.
 - Zahl der Vollgeschosse
Der Bebauungsplan setzt 1 bzw. 2 Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, fest.
 - Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Flächen (sog. „Baufenster“) sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen bzw. Baulinien definiert. Letztere setzt der Bebauungsplan dort fest, wo entweder an die bestehende Nachbarbebauung oder in deren Verlängerung unmittelbar an die Grundstücksgrenze angebaut werden muss.
Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind.

Folgende Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden festgesetzt:

Gestalterische Festsetzungen in Nachbarschaft eines Baudenkmals

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich von Gebäude- und Traufhöhen entlang der Cäcilienstraße/ Mittelstraße sowie der Dachgestaltung berücksichtigen den Umgebungsschutz und den Erhalt der städtebaulichen Wirkung des benachbarten Baudenkmals Cäcilienstraße 25.

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“).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2, 3 BauGB.

Anlage(n)

Anlage 1: Darstellung Grundstück

Anlage 2: Auszug Bebauungsplan

Anlage 3 B.-Planentwurf