

Eitorf, den 19.03.2019

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Laura Feld

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- nicht öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und
Erneuerbare Energien

10.04.2019

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 10. Änderung (Asbacher Straße/ Ecke Müllerstraße)
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 Februar 2019.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (10. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 10. 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

Der Investor plant die ehemalige Gaststätte Dresen abzureißen. Um ein geplantes Neubauvorhaben realisieren zu können ist der z.Zt. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C (7. Änderung) in Teilbereichen zu ändern.

Der nord-östliche Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs bildet den Abschluss eines Kerngebietes, das sich parallel zur Asbacher Straße nach Norden hin bis zum Grundstück der Kirche St. Patricius fortsetzt. Die zurzeit rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 'Ortskern II Teilplan C' setzt für das Kerngebiet in seinem Geltungsbereich fest, dass Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 7. Änderung ging man von einer Nutzung der Erdgeschosebene durch Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen aus. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der Standort im Vergleich zu den unmittelbaren Zentrumsanlagen eine geringere Attraktivität für den Einzelhandel aufweist. Das aktuelle Planungskonzept zielt daher auf eine nachfrageorientierte Flexibilität und ermöglicht die generelle Zulassung der im rechtskräftigem Bebauungsplan für das Kerngebiet (MK) festgesetzten, zulässigen Nutzungen auf allen Geschossebenen.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf stimmte auf seiner Sitzung am 07.09.2016 einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 'Ortskern II, Teilplan C' 7. Änderung, vom Grundsatz her zu. Dem Antrag lag die konkrete Planung eines Vorhabenträgers zugrunde, die auch im Erdgeschoss Wohnungen vorsah.

Zwischenzeitlich wurde eine neue Vorhabenplanung vorgelegt, die die Realisierung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet verspricht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, soll über die o.g. Änderungen hinaus im Bereich des Mischgebietes (MI 1) durch Verschieben der nördlichen Baugrenze die Möglichkeit eröffnet werden, nach Süden hin Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen anzulegen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Aus technischen Gründen soll die zulässige Gebäudehöhe im MK und MI 2 um einen Meter erhöht werden. Die entlang der Asbacher Straße festgesetzte Baulinie darf auf einer Länge von maximal 1/3 der Fassadenbreite unterbrochen werden.

2. Plangebiet und Planverfahren

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C im Bereich der ehemaligen Gaststätte Dresen. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 33, und beinhaltet die Flurstücke 27 (tlw.), 28, 29/1 und 29/2. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.993 m². Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 1**).

Bei dem Änderungsbebauungsplan handelt es sich um eine unselbständige Planänderung, die sich auf die folgenden Änderungen beschränkt:

- Änderung der überbaubaren Flächen im MI 1
- Ausnahmeregelung zu der im MK und MI 2 festgesetzten Baulinie
- Änderung der Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen im MK
- Änderung der zulässigen Gebäudehöhen im MK und MI 2.

Die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans gelten gemeinsam mit den unverändert gebliebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Eitorf 'Ortskern II Teilplan C', die künftig in der Fassung maßgeblich ist, die sie durch die 10. Änderung erhalten hat. Die Änderungen an den textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind **Anlage 2** zu entnehmen.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, 'Ortskern II Teilplan C' werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Änderungsbebauungsplan 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:

- 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.

Im Rahmen des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C‘ im Jahre 2014 wurde zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund künftiger Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt.

Für das aktuelle Bebauungsplan-Änderungsverfahren fand eine Überprüfung statt, ob die 2014 in der ASP Stufe 1 formulierten Vorgehensweisen auch bei der jetzt geplanten Änderung greifen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Benennung weiterer Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen oder eines Risikomanagements nicht notwendig sind (s. ‚Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, Gemeinde Eitorf / **Anlage 3**).

3. Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes

Außer der in Teil A „Planzeichnung“ festgesetzten Änderung

- der Baugrenzen im MI 1

bleiben alle zeichnerischen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II, Teilplan C‘ unverändert wirksam.

Außer der in Teil B „Textliche Festsetzungen“ festgesetzten Änderungen im MK

- bezüglich der Baulinie in MK und MI 2
- bezüglich der Gebäudehöhen in MK und MI 2
- bezüglich der Zulässigkeit von Wohnnutzung in MK

bleiben alle textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ‚Ortskern II Teilplan C‘ unverändert wirksam.

Anlage(n)

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf, 10. Änderung

Anlage 2: Textliche Festsetzungen

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Stellungnahme