

Eitorf, den 30.08.2019

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

18.09.2019

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Siegstraße/Im Laach bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 70

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Siegstraße/Im Laach bezüglich des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstück 70 nicht zu.

Begründung:

Mit Schreiben vom 15.08.2019 (Eingang Gemeinde Eitorf) wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Siegstraße/Im Laach, beantragt (**Anlage 1**).

Der geplante Änderungsbereich liegt am Rande des Gewerbegebietes „Im Auel“, nördlich angrenzend an die Bahnstrecke „Köln-Siegen“. Die nähere Umgebung ist im Westen durch Mischgebietsnutzung und im Norden, Osten und Süden primär durch Gewerbe- und Sondergebietsnutzung geprägt, wobei im Süden durch die Bahnlinie getrennt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die z.Zt. rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes (**Anlage 2**) setzt als Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich MI – Mischgebiet mit Schallschutzfestsetzungen - fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit der 3. Änderung (Rechtskraft am 22.12.2017) an die Interessen eines Kaufinteressenten (Landprodukte, Futtermittel) angepasst und durch die Darstellung von Baugrenzen festgeschrieben.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5-7 Parteien, sowie die Errichtung von 4 Reihenhäusern. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Erweiterung des Baufensters erforderlich sowie ggf. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI in WA.

Hierfür wäre ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes der neuen Planung anzupassen.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1997 enthielt aufgrund der Lage an der Bahntrasse die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III für die südlichen (Richtung Bahnlinie), östlichen und westlichen Außenbauteile der Gebäude. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster Schalldämm-Maße einzuhalten sind. Das Gutachten vom 09.03.1993 besagt, dass auf Grund der Verkehrslärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, mit denen die Anforderungen der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau- erfüllt werden. Diese Festsetzung wurde ebenfalls für die 3. Änderung in ihren Grundzügen beibehalten, aber im Wortlaut leicht überarbeitet und aktualisiert.

Ein Mischgebiet liegt nur dann vor, wenn es sich um eine „sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe“ handelt; daran fehlt es, „wenn eine der beiden Nutzungsarten nach Anzahl/und oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne Übergewichtig in Erscheinung tritt“.

Bislang noch nicht befriedigend gelöst ist, wie dauerhaft sichergestellt werden kann, dass ein ausgewiesenes MI-Gebiet in der Tat nur in dem gebotenen quantitativ und qualitativ gleichwertigen Ausmaß gemischt genutzt wird. Daher besteht das Risiko, dass im Einzelfall die Genehmigung eines weiteren Vorhabens der Nutzungsart (z.B. Wohnen), die bereits deutlich überwiegt, versagt wird, so geschehen an der Asbacher Straße (Botex-Gelände) durch die Genehmigungsbehörde, Rhein-Sieg-Kreis. Ohne Änderung der Art der baulichen Nutzung (von MI in WA) läuft der Bauherr Gefahr die Wohnnutzung auf dem o.a. Grundstück versagt zu bekommen.

Eine Planung als WA hingegen stellt einen „Etikettenschwindel“ dar, wenn ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter Bereich im unmittelbaren Einwirkungsbereich hoch belasteter Verkehrswege (Bahnlinie) nur aus Gründen geringerer Schutzansprüche der an sich nur geplanten Wohnnutzung als MI-Gebiet festgesetzt wird.

Von einer Änderung der Nutzungsart von MI in WA wird aus v.g. Gründen abgeraten. Das Gebiet ist durch seine Vorbelastungen (angrenzende Bahnlinie und das angrenzende Gewerbegebiet „Im Auel“) städtebaulich korrekt als MI-Gebiet festgesetzt.

Eine reine Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 70 ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Aus v.g. Gründen sollte von einer Änderung des Bebauungsplanes in der beantragten Form Abstand genommen werden.

Anlage(n)

Anlage 1: Schreiben Antragsteller inkl. Auszug aus der Flurkarte

Anlage 2: Auszug B-Plan Nr. 29, 3. Änderung