

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:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe der Gemeinde Eitorf
Hier: Aufstellungsbeschluss, Vorstellung und Beschluss des Vorentwurfs und Beschluss über die
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 35, Josefshöhe wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 b im beschleunigten Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Juli 2019 (Anlage).
2. Der Geltungsbereich wird im Nord-Westen begrenzt durch die K 27, im Nord-Osten und Süd-Osten durch Teile des Flurstückes Gemarkung Eitorf, Flur 24, Nr. 178 und im Süd-Westen durch Teile der Flurstücke Gemarkung Eitorf, Flur 24, Nrn. 18 und 332. Zudem ergibt sich der Geltungsbereich aus dem angehangenen Kartenmaterial.
3. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 35 wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt.
5. Gem. § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurfs durchgeführt.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
7. Die Träger öffentlicher Belange werden über die Aufstellung des Bebauungsplanes frühzeitig informiert und um Stellungnahme gebeten.
8. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird im Wege der Berichtigung angepasst.

9. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Eitorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35, Josefshöhe.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen am südwestlichen Siedlungsrand von Eitorf geschaffen werden. Die Neu-Ausweisung bedeutet die Fortführung der bereits eingeleiteten Siedlungsentwicklung im Bereich „Blumenhof“. Dieses Baugebiet, welches auf der westlichen Seite der K 27 liegt, befindet sich derzeit in der Umsetzung und wurde durch einen privaten Vorhabenträger erschlossen.

Die für die weitere Siedlungsentwicklung östlich der K 27 vorgesehene Fläche ist derzeit aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können.

Anlass für die planerische Aktivität der Gemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen Familien nach Bauland, die überwiegend aus dem Gemeindegebiet oder dem Umland kommen. Die Gemeinde Eitorf weist wegen ihrer räumlichen und verkehrsgünstigen Lage zu den Oberzentren Bonn und Köln, die im Gemeindegebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die günstige Lage in der Freizeitregion „Rhein-Sieg“ eine hohe Attraktivität für Bauwillige auf.

Das vorliegende Baugebiet wird in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger entwickelt. Der Vorhabenträger hat sich bereits im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens um die Verfügbarkeit der zur Bebauung angedachten Grundstücke bemüht. Das Ergebnis ist, dass die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für die angedachte Wohnbauentwicklung erforderlichen Grundstücke verfügbar sind, da die Eigentümer eine entsprechende Verkaufsbereitschaft erklärt haben. Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen einer „Vorhaltepolitik“ durch die jeweiligen Eigentümer vermeiden.

2. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht die Anbindung des Plangebiets unmittelbar an die K 27 vor. Hierzu ist in einer Entfernung von ca. 50 m des letzten Wirtschaftsgebäudes des Anwesens „Blumenhof“ der Einmündungsbereich konzipiert.

Die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sowie das Verkehrsaufkommen erfordern zur Erzeugung einer höchstmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des künftigen Einmündungsbereichs die Herstellung einer Linksabbiegerspur sowie einer Rechtseinfädelspur. Zunächst wird nur die erforderliche Fläche für die Linksabbiegerspur und die Rechtseinfädelspur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die tiefbautechnische Planung mit Entwässerungsanlagen und Straßen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Eine 2. Anbindung des Plangebiets, jedoch für Kfz-Verkehr abgepollert und als Fuß- und Radweg festgesetzt, ist im Kreuzungsbereich der K 27/ Jahnstraße/ Schoellerstraße angedacht. Die innere Erschließung erfolgt in Form einer „Ringstraße“, wobei die topographischen Rahmenbedingungen soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Die Breite der künftigen Wohnanliegerstraßen ist mit 7,50 m vorgesehen. Dieser Straßenquerschnitt ermöglicht neben dem anzunehmenden Regel-Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw auch die Unterbringung der sonstigen Ansprüche wie Fußgänger- und Parkverkehr. Auch ist ein problemloses Befahren für die Müll- und Rettungsfahrzeuge möglich.

Die von der K 27 ins Plangebiet führende Planstraße wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans zunächst nur einseitig anbaubar sein. Der wesentliche Grund hierfür ist, dass nur die Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurden, für die eine Verfügbarkeit und somit zeitnahe Bebauung möglich ist. Eine spätere organische Erweiterung des Gebietes bei entsprechendem Bedarf soll aber grundsätzlich möglich bleiben.

Insgesamt können gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept rund 34 Baugrundstücke mit Größen zwischen 450 m² bis 850 m² entstehen. In Anlehnung an die Vorgaben aus dem Bebauungsplangebiet „Blumenhof“ soll auch hier eine aufgelockerte Bebauung umgesetzt werden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist ein (betoniertes) Regenrückhaltebecken vorgesehen. In dieses sollen die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser eingeleitet und von dort in die örtliche Kanalisation im Bereich der „Schoellerstraße“ abgeleitet werden.

Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze öffentliche und private Grünflächen mit einer Gesamtbreite von ca. 10 m vor. Diese dienen der Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der künftigen Wohnbevölkerung vor dem Verkehrslärm der K 27. Hierzu ist die Errichtung eines 3 m hohen Walls angedacht.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur wie etwa Gebäude mit Flach- und Pultdach ermöglichen. Gleichzeitig soll jedoch insbesondere mit den Regelungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung – und hier die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen – der Ortsrandlage und die sich hieraus ergebende Aufgabe nach Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

3. Bauplanungsrechtliche Inhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschöß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

3.2.1 Geschößflächen- und Grundflächenzahl

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind für die Geschöß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO von GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können. Vor diesem Hintergrund wird die höchstzulässige First- und Gebäudehöhe auf 8,50 m über Straßenoberkante festgesetzt.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13 BauGB aber nicht zwingend erforderlich. Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts

durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Hierzu liegt u.a. aus dem Bauleitplanverfahren „Blumenhof“ ein Geruchsgutachten zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs vor.

Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Baugebietes keine im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehenden Darstellungen. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Blumenhof“ wurde zu dem im Parallelverfahren die 49. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. In dieser Änderung wurde zur Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil eine Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Blumenhof“ ist unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Folgenutzung als Mischbaufläche ausgewiesen.

Diese Nutzungsgliederung entspricht dem Grundsatz des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG und stellt eine städtebaulich vertretbare Gebietsabstufung dar. Eine Konfliktsituation zur angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich „Josefshöhe“ ist daher nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bisher stattgefundenen Siedlungsentwicklung im Bereich westlich der K 27 (Baugebiet „Blumenhof“) kann durch die vorliegende Planung eine Abrundung des Siedlungskörpers am südwestlichen Ortsrand herbeigeführt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des in § 1 (6) Nr. 5 BauGB verankerten Planungsziels nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Gemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.

I. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nord-Westen begrenzt durch die K 27, im Nord-Osten und Süd-Osten durch Teile des Flurstückes Gemarkung Eitorf, Flur 24, Nr. 178 und im Süd-Westen durch Teile der Flurstücke Gemarkung Eitorf, Flur 24, Nrn. 18 und 332. Der Geltungsbereich ist zudem aus der **Anlage** ersichtlich.

II. Verfahrensrechtliche Aspekte

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m²
- durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 18.833 m² heranzuziehen. Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 18.833 m² x höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4 = Grundfläche 7.533 m².

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist, reduzieren sich in Anlehnung an die Vorgaben nach § 13a BauGB zudem die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit

von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies ist nicht der Fall; so kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a, Abs.2 BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a, Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Hiernach kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angegebener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. 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.

Anlage(n)

B-Planentwurf und Textfestsetzungen