

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0189/V

Eitorf, den 20.05.2021

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 08.06.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 35, „Josefshöhe“
Hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, Josefshöhe von März 2021 und der Entwurf der Begründung in vorliegender Fassung inkl. Text vom Ausschuss gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf nebst Entwurf der Begründung werden in der vorgestellten Fassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4(2) BauGB auf Grundlage der unter Ziffer 1 gebilligten Planentwürfe durchzuführen.

Begründung:

I. Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Umwelt, und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauBG i.V.m. § 13 b im beschleunigten Verfahren zu o. g.

Bebauungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Mit Schreiben vom 15.03.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 30.04.2021 gebeten. Unter den Tagesordnungspunkten 11.1 und 11.2 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Nach Einarbeitung der stattgegebenen Anregungen erfolgt die Offenlage über eine Dauer von einem Monat. Ort und Dauer der Auslegung sind gem. §3 (2) BauGB mindestens ein Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es sind Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet ist gegenüber des Baugebietes Blumenhof gelegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nord-Westen begrenzt durch die K 27, im Nord-Osten durch die Schoellerstraße, im 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 1, Bebauungsplanentwurf** ersichtlich.

III. Plankonzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht die Anbindung des Plangebiets unmittelbar an die K 27 vor. Die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sowie das Verkehrsaufkommen erfordern zur Erzeugung einer höchstmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des künftigen Einmündungsbereichs die Herstellung einer Linksabbiegespur sowie einer Rechtseinfädelspur.

Eine 2. Anbindung des Plangebiets ist im Kreuzungsbereich der K 27/ Jahnstraße/ Schoellerstraße/ Am Wollsbach“ vorgesehen. Diese ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die konkrete Zweckbestimmung lautet „Fuß- und Radweg“. Somit wird dokumentiert, dass diese Verkehrsfläche grundsätzlich nur dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Außerdem ermöglicht die festgesetzte Breite von 3 m auch die Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen im Notfall (z.B. bei Straßenreparaturarbeiten im Bereich der Haupteinschließung).

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 sein.

Insgesamt können gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept rund 34 Baugrundstücke mit Größen zwischen 450 m² bis 850 m² in Anlehnung an die Vorgaben aus dem Bebauungsplangebiet „Blumenhof“ umgesetzt 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 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.

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

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet sind für die Geschoß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO von GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen regionstypische Gebäude mit geneigten Dächern (Satteldach) ebenso entstehen können wie auch die derzeit als „modern“ geltenden Gebäude mit einseitigem Pultdach, Flach- und Zeltdach in 2-geschossiger Bebauung.

Vor diesem Hintergrund wird die höchstzulässige First- und Gebäudehöhe mit 8,5 m festgesetzt. Auf Die Gebäudehöhen lassen insgesamt die Umsetzung der angestrebten Bauweisen zu und entsprechen dem Charakter einer aufgelockerten (Einfamilienhaus-/Doppelhaus) Bebauung.

Die einzelnen Festsetzungen sind der **Anlage 2** zu entnehmen. Zusätzlich zu Planzeichnung und Textfestsetzungen wurde der Entwurf der Begründung in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Anlage(n)

- Anlage 1: Planurkunde
- Anlage 2: Textfestsetzungen
- Anlage 3: Begründung (umfangbedingt nur im RIS bereitgestellt)