

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 01224 \ 11 \ V

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 30.03.2004

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium und Datum:

Ausschuss für Planung und Verkehr am 27.04.2004

Beratungsfolge:

keine

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan Nr. 6.2 Mühleip-Nord, 3. (vereinfachte) Änderung, Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 16, Nr. 4, Vogtlandweg 11
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt:

Der Entwurf der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.2 Mühleip-Nord wird einschließlich Begründung zur Offenlegung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch vorzunehmen.

Begründung:

Der APV hatte in seiner 23. Sitzung am 01.12.2003 den Aufstellungsbeschluss für o.g. Planänderungsverfahren beschlossen (Beschl.Nr. XI/23/252). Ziel der Änderung ist zum einen der Wegfall der seinerzeit geplanten Wendemöglichkeit am Ende des Vogtlandweges und gleichzeitig die Verschiebung der Baugrenzen zur Straße hin. Bei privaten Grunderwerbsverhandlungen bezüglich des Grundstückes Vogtlandweg 11 war dieser Wunsch geäußert worden. Nach Rücksprache mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere die RSAG, bestehen keine Bedenken gegen den Wegfall der Verkehrsfläche.

Bei den Verkaufsverhandlungen wurde per Gutachten ermittelt, dass die Grundstücksflächen mit belastetem Bodenmaterial aufgefüllt wurden. Vor einer Bebauung sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Deshalb wird im Bebauungsplan die Kennzeichnung als Altlast vorgenommen. In der Begründung ist zusätzlich auf weitere Maßnahmen hingewiesen.

Es wird vorgeschlagen, den Planentwurf, der in der Sitzung vorgestellt wird, als Entwurf zur Offenlegung zu beschließen.

Begründung

zur 3. (vereinfachten) Änderung, Beb.-Plan Nr. 6.2, Mühleip-Nord

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst lediglich die Flächen der Grundstücke Gemarkung Linkenbach, Flur 15, Nr. 166 und Flur 16, Nr. 4 am westlichen Ende des Vogtlandweges. Auf der Parzelle 4 ist derzeit noch Verkehrsfläche für die Anlegung eines Wendhammers ausgewiesen. Durch die Lage des Wendehammers verspringt die überbaubare Fläche auf der Parzelle 4 um ca. 8 m nach Süden gegenüber den östlich angrenzenden Grundstücken.

Ziele und Zwecke der Planung

Bei Verhandlungen über den Verkauf der Parzelle 4 ergab sich, dass die Anlegung Wendehammers in der geplanten Form nicht mehr notwendig ist. Die im damaligen Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Mühleip (1981) üppig bemessenen Verkehrsflächen entsprechen nicht mehr heutigem Standard. (Die Straßen in diesem Gebiet wurden unterhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ausgebaut) Die vom Grundstückseigentümer beimühten Fachbehörden: Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen BGF, sowie die Rhein-Sieg-Abfall-Beseitigungs-Gesellschaft RSAG bestätigten dass für die Entsorgungsfahrzeuge eine solche Wendemöglichkeit nicht erforderlich ist, wenn eine weitere Bebauung in westlicher Richtung nicht erfolgt (das kurze bebaute Stück des Vogtlandweges wird von der Abzweigung des Giesenbachweg rückwärts angefahren).

Dies ist derzeit nicht beabsichtigt und ohne Änderung des Flächennutzungsplanes nichtmöglich. Außerdem wäre bei einer evtl. Ausdehnung des Baugebietes dann im Erweiterungsbereich eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

Durch den Wegfall der Verkehrsfläche und die Verschiebung der Bauflächen nach Norden ergibt sich für die Parzelle 4 eine verbesserte Ausnutzung. Die südlichen Gartenflächen zum Giesenbach hin werden vergrößert.

Bei dieser 3. (vereinfachten) Planänderung handelt es sich um einen qualifizierten Beb.-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

Eingriffe

Durch den Wegfall von Verkehrsflächen ergibt sich für das Grundstücke eine positivere Eingriffsbilanz.

Städtebauliche Festsetzungen

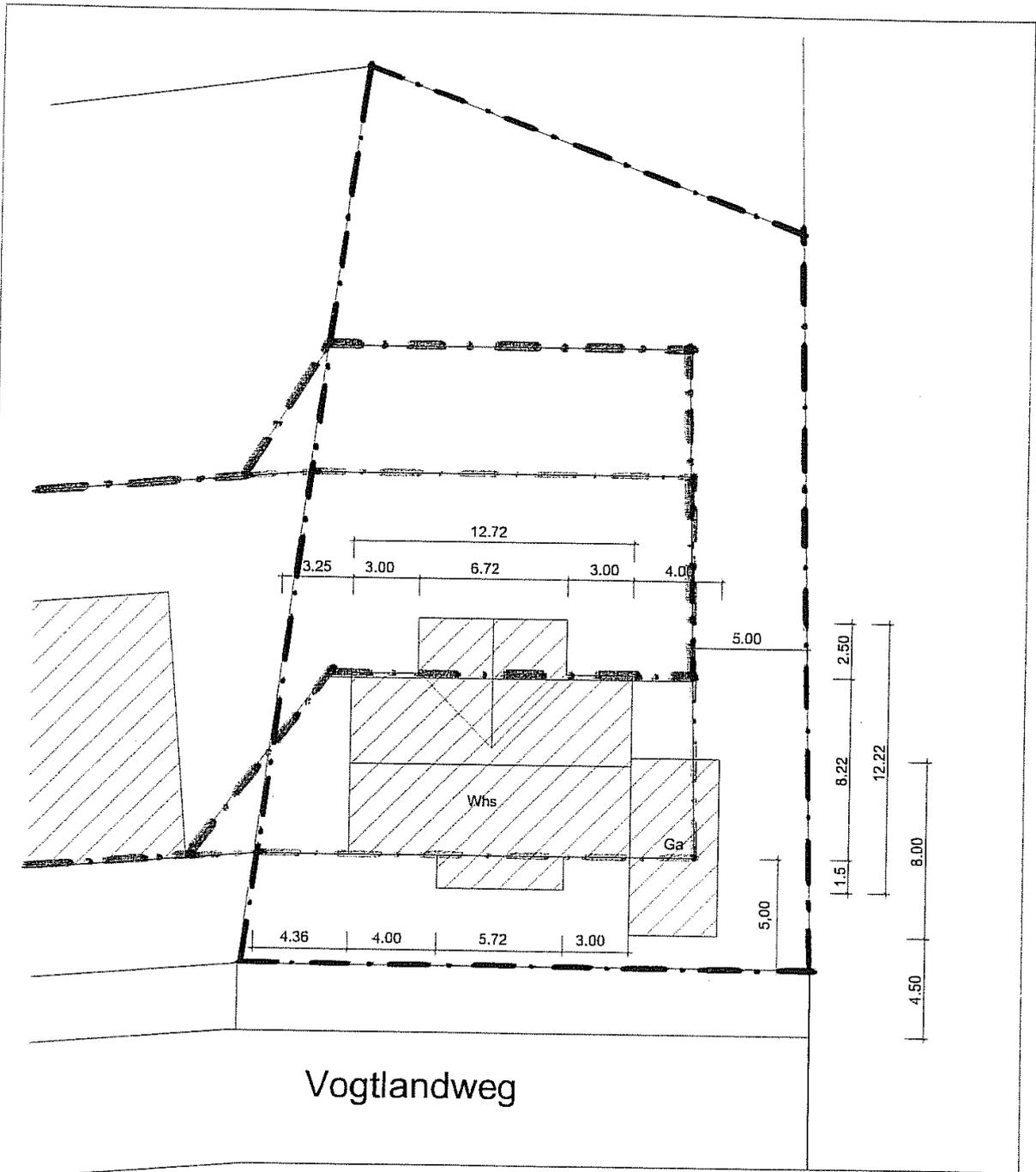
Die bisherige, max. zweigeschossige, offene Bauweise bleibt erhalten. Die Grundflächenzahl mit 0,4, sowie die Geschossflächenzahl mit 0,8 ebenfalls.

Sonstiges

Im August 2003 wurden für des aufgefüllten Bereich des Grundstückes Parzelle 4 ein Bodengutachten erstellt. Der gemessene PAK- bzw. Benz(a)pyrengelhalt ist auf die in der Auffüllung enthaltenen Schwarzdecken und hier auf die enthaltenen Teeranteile zurückzuführen.

„Bei einer Nutzung als Wohngebiet ergibt sich aus dem beobachtete (erhöhten, jedoch nicht akut gefährlichen) PAK Gehalt die Erfordernis von Schutzmaßnahmen. Da eine Gefährdung von Menschen nur bei direktem (und dauerhaften) Kontakt von verunreinigtem Boden und Mensch zu besorgen ist, ist ein solcher Kontakt durch Erhöhung des Expositionsabstandes zu unterbinden. Im Bereich des Wohngebäudes und befestigter Außenflächen ist dies durch die Überbauung gegeben. Im Bereich unbefestigter Außenanlagen (Spielfläche, Garten, sonstige Grünflächen) ist die vorhandene Auffüllung mit einem Geotextil (Robustheitsklasse 2) abzudecken und mit mind. 1 m unbelasteten Boden zu überschütten. Soweit zur Einhaltung bestimmter Geländehöhen ein Abtrag der vorhandenen Auffüllung erforderlich ist, darf diese nicht wieder auf dem Gelände eingebaut werden, sondern ist ordnungsgemäß auf eine geeignete Deponie zu entsorgen.“

Eitorf, den
Gemeinde Eitorf
Der Bürgermeister



Vogtlandweg

Lageplan

M 1:250

Vogtlandweg 11 in Mühleip

Datum: 11.08.2003

-  Baufenster -Bestand-
-  Baufenster -geplant-

Planungsteam Dipl.-Ing. C. Kohlen - Dipl.-Ing. P. Grebing Burgstr. 64-66 53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241-921417 u. 52425 Fax: 921419 Email: planungs.team@web.de

