

Öffentliche Bekanntmachung
bereitgestellt am:
29. März 2017
auf der Internetseite „www.eitorf.de“
Gemeinde Eitorf, Der Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West I, 25. Änderung

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. 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 Bauleitplan 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. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt. Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes befindet sich am nördlichen Rand eines bestehenden Mischgebietes. Das Plangebiet ist über den Veilchenweg erschlossen. Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes reagiert die Gemeinde Eitorf auf die gegenwärtig angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bezüglich der Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum. Insbesondere unter Berücksichtigung des § 1 Absatz 6 Nr. 13 Baugesetzbuch, der den Gemeinden auferlegt, die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und deren Unterbringung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen, ist die Gemeinde bestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Realisierung von zusätzlichen Mietwohnungen zu schaffen.

Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag an die Gemeinde Eitorf auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, damit auf diesem Wege die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens, Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern, geschaffen werden kann. Die vorgesehenen Änderungen beinhalten im Wesentlichen eine moderate Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Verschiebung der Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereich sowie die Erhöhung der zulässigen Dachneigung.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Landesstraße 333 (Bahnhofstraße) sowie der parallel dazu verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG kommt dem Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im Rahmen der Planung eine besondere Bedeutung zu.

Der Planentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen, Begründung, Artenschutzprüfung und einem Schallgutachten liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

10.04.2017 bis einschließlich 09.05.2017

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| montags bis mittwochs | 8.00 Uhr bis 15.30 Uhr |
| donnerstags | 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr |
| freitags | 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr |

Während der Offenlegung kann jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Nach Ablauf der Frist prüfen der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien und der Rat der Gemeinde Eitorf die vorgebrachten Stellungnahmen und teilen das Ergebnis mit.

Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

Umweltbezogene Informationen in Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung
- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik

Die o.g. Unterlagen enthalten nachfolgende Angaben zu umweltrelevanten Informationen:

Artenschutzrechtliche Belange:

Zum Schutz heimischer Fledermäuse sowie sonstiger planungsrelevanter Arten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Sommer 2016 eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP – Stufe I) durchgeführt. In der Umgebung des Geltungsbereichs finden sich nördlich der Sieg Winterquartiere einiger Fledermausarten. Für viele davon eignet sich die Eingriffsfläche nur untergeordnet als Lebensraum, da diese Arten größere Waldflächen benötigen. Darüber hinaus weisen die Bäume im Plangebiet aufgrund ihres geringen Alters nur vereinzelt für die Quartiersbildung geeignete Spalten auf, so dass bedeutende Quartiere hier auszuschließen sind. Dagegen sind Quartiersmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung häufig vorhanden.

Als Jagdgebiet ist der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans jedoch für verschiedene Fledermausarten geeignet. Da es sich bei dem Eingriffsbereich nur um eine sehr kleine Fläche handelt, die durch die geplante Bebauung verloren gehen wird, und ein Teil des künftigen Gartenbereichs wieder zur Jagd genutzt werden kann und die südlich und östlich gelegenen größeren Grünlandbereiche bestehen bleiben, sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen keine populationsrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Fledermäuse jagen in den Dämmerungs- und Nachtstunden und reagieren teilweise sehr empfindlich auf Licht, sie sind daher im Zuge der Baumaßnahmen vor direkter Bestrahlung durch Baustellenscheinwerfer zu schützen. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und unter Berücksichtigung der Aktivitätszeiten von Fledermäusen setzt der Bebauungsplan den zulässigen Zeitraum für die Durchführung von Gehölzfällungen fest (Vermeidungsmaßnahme VM1). Diese Maßnahme schließt gleichzeitig Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeit aus.

Planungsrelevante Arten aus den Artengruppen Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge kommen laut Gutachten innerhalb des Eingriffsbereichs nicht vor.

Weitergehende Informationen sind der Anlage A („Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 am Veilchenweg in Eitorf“) zu entnehmen.

Immissionen (Verkehrslärm)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden von der Landesstraße 333 (Bahnhofstraße) sowie der parallel dazu verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG tangiert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ziel zu ermitteln, in wieweit die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche möglicherweise im Konflikt zu der geplanten Wohnnutzung stehen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Situation sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um ein gesundes Wohnen in den geplanten Wohngebäuden selbst sowie in den zugehörigen Außenwohnbereichen (Balkone, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen) zu gewährleisten.

Als Reaktion auf die Untersuchungsergebnisse wurden im Zuge der städtebaulichen Planung die zu Beginn des Bauleitplanverfahrens im straßenseitigen Grundstücksbereich angeordneten Baufenster in den nördlichen Randbereich des Plangebietes verlegt. Dadurch fungieren die künftigen Baukörper selbst, im unmittelbaren Verbund mit einer im Mittel 2,0 m hohen Lärmschutzwand im westlichen Teil des Plangebietes, als „Lärmpuffer“ zugunsten der angrenzenden Außenwohnbereiche westlich bzw. südwestlich der geplanten Wohngebäude.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes innerhalb der geplanten Gebäude sind an den den Lärmquellen zugewandten Gebäudefronten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Als Grundlage zu deren näherer Bestimmung dienen die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche IV bis VI gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Tabelle DIN 4109). Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien sind nur zum geschützten Bereich nach Südwesten hin zulässig.

Die planungsrelevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung finden ihren Niederschlag in entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausführliche Informationen zu den schalltechnischen Untersuchungen sind der Anlage B („Schalltechnische Untersuchung zur 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 'Eitorf-West I' der Gemeinde Eitorf“) vom 08.02.2017 zu entnehmen.

Resümee der Artenschutzprüfung sowie des Immissionsgutachtens ist, dass wesentliche umweltrelevante Belange der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf. Anlage dieser Bekanntmachung ist eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes.

Eitorf, 28.03.2017
K.H. Sterzenbach
Erster Beigeordneter