

Eitorf, den 11.01.2012

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 25.01.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, Leienbergstraße
Hier: Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Der künftige räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegendem Planausschnitt (**Anlage 1**). Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

Erläuterungen:

I. Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat am 22.11.2011 grundsätzlich einer Änderung des o.g. Bebauungsplanes zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, in Absprache mit dem Projektentwickler die nach BauGB erforderlichen Schritte einzuleiten.

Am 15.12.2011 fand ein Abstimmungsgespräch bei der Verwaltung statt, an dem auch das Planungsbüro Zimmermann, Köln, das den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes von der Sagir AG erhielt, teilnahm. Es wurde vereinbart, dass das Ingenieurbüro die Planunterlagen erarbeitet, diese im März im Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien vorstellt, und der APUE in derselben Sitzung den Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss fasst und die Offenlage beschließt.

In der Zwischenzeit hat die SIN 10 GmbH, vertreten durch Herrn Sagir, für das hier in Rede stehende Gelände eine Bauvoranfrage beim Rhein-Sieg-Kreis eingereicht auf Neubau eines Seniorenstifts und einer Seniorenwohnanlage. Der Rhein-Sieg-Kreis hat die Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 12.12.2011 um Stellungnahme und Erteilung des Einvernehmens gebeten. Da der Bebauungsplan

den Festsetzungen des heute noch rechtskräftigen Bebauungsplanes widerspricht, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB beantragen. Die Voraussetzung für eine Zurückstellung des Baugesuchs ist jedoch der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben und dass der Einleitungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht worden ist. Fehlt der Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens, fehlt eine unentbehrliche Voraussetzung für die Zurückstellung; der gemeindliche Antrag nach § 15 BauGB wäre von der Baugenehmigungsbehörde abzulehnen.

Aus v.g. Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss vorzuziehen und in der Januarsitzung zu fassen und den Offenlagebeschluss mit Vorstellung und Billigung der neuen Planung im März vom APUE fassen zu lassen.

II. Zum Änderungsbeschluss

Begründung:

1. Anlass der Planung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ist in der beigefügten Anlage durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt. Der z.Z. rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich Mischgebiet mit gestaffelter I-IV geschossiger Bebauung fest. In diesem Bereich sollte ursprünglich ein Hotelkomplex entstehen, auf den die Festsetzungen im Detail abgestimmt wurden. Die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes mit IV-geschossiger Bebauung widerspricht den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes. Da keine Befreiungstatbestände gemäß BauGB vorliegen, wurde die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheims mit 80 Pflegeplätzen und Errichtung einer Einrichtung für Betreutes Wohnen mit 25 Wohneinheiten in IV-geschossiger Bauweise geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem vorhandenen Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Anlage(n)

Anlage: Planausschnitt