

Eitorf, den 21.02.2012

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 07.03.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan E, Leienbergstraße
Hier: Beschluss der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

1. Dem Bebauungsplanentwurf wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
3. Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 (2) BauGB.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat in seiner letzten Sitzung grundsätzlich die Änderung des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.02.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Da der Investor in der Zwischenzeit mit dem Betreiber weitere Details der Planung abgesprochen hat, unterscheidet sich der vorliegende Bebauungsplanentwurf (Anlage 1) von der im letzten APUE vorstellten Planung. Herr Sagir wird hierzu konkret in der Sitzung Stellung nehmen.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet (MI) mit unterschiedlicher Geschossigkeit fest. Zusätzlich werden Baugrenzen, Dachform und Dachneigung festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes mit ca. 108 Pflegeplätzen und Errichtung einer Einrichtung für Betreutes Wohnen mit 20-25 Wohneinheiten geschaffen.

Die Pflegeheimplätze teilen sich auf zwei Gebäude auf (Anlage 2). Das am Eipbach gelegene Gebäude (Pflegeheim I) enthält 80 Pflegeplätze mit einem 100%igem Anteil an Einzelzimmern. Diese befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoss (OG). Im Erdgeschoss (EG) ist eine Cafeteria mit einer Küche vorgesehen. Die Cafeteria soll nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die gesamte Versorgung des Pflegeheims (Technik, Wäscherei etc.) sowie die Verwaltung sollen ebenfalls im EG untergebracht werden.

Das weiter östlich gelegene Gebäude an der Leienbergstraße (Pflegeheim II) sieht im Erdgeschoss und 1. OG je zwei Wohngruppen mit 6-8 Bewohnerzimmern vor.

Südlich des Weges „Zum Höhlchen“ ist ein 1- und 3-geschossiger Gebäudekomplex für Betreutes Wohnen mit 20-25 Wohnungen in einer Größe von 60-80 m² je Wohnung geplant. In diesem Baukörper sollen zusätzlich im EG Räumlichkeiten für einen Augenarzt, einen Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke untergebracht werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB „kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20000 m²“. Da dies hier der Fall ist, liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

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 angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 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 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Aufgrund der Rechtslage gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 01.03.2010 (§44) sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutzrichtlinie ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sog. „planungsrelevante Arten“ eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Es ergibt sich die Notwendigkeit einer Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) in Verbindung mit dem Leitfa-den „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“.

Gemäß Artenschutzvorprüfung durch den Diplom-Biologen Dr. Ralph Schöpwinkel, Neunkirchen – Seelscheid, vom 14.02.2012 sind durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

| |
|-----------|
| Anlage(n) |
|-----------|

Planentwurf