

Eitorf, den 13.08.2020

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Marius Röhnisch

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und
Erneuerbare Energien

02.09.2020

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6, Altebach II, gleichzeitig 57. Änderung des Flächennutzungsplans
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien beschließt:

1. Für den im beiliegenden Planentwurf (**Anlage 1**) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 14. 6 „Altebach II“ aufgestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ wird im Regelverfahren durchgeführt.
3. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Maßgebend für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Planentwurf von August 2020 (**Anlage 2**). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an der Planung zu beteiligen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
6. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Auf dem Gebiet der Gemeinde Eitorf befinden sich nur noch wenige Reserveflächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung. Die noch vereinzelt zur Verfügung stehenden freien Baugrundstücke können die Nachfrage nach Bauland nicht befriedigen. Vorausgegangene Untersuchungen ergaben einen zusätzlichen Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie von ca. 22 ha (Bezirksregierung Köln) bzw. ca. 16 ha (Gewerbeflächenkonzept Rhein-Sieg-Kreis).

Um dem Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen gerecht zu werden, beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien am 14.11.2018 die Planungsleistungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes zu vergeben.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altebach II“ liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 7, und umfasst die Flurstücke 63, 64, 65, 69, 136, 137, 138 (tlw.), 149 (tlw.), 150 (tlw.), 151, 152, 159, 161, 299, 305, 311, 312, 314, 331, 332, 335, 336, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 402 (tlw.), 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452 und 463 (tlw.).

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs beträgt ca. 24,3 ha. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes, entsprechend der Kennzeichnung im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“.
- Es soll verhindert werden, dass ansässige Unternehmen ihre Standorte mangels Erweiterungsmöglichkeiten in andere Gemeinden verlegen.
- Es sollen externe Unternehmen angeworben werden und Neugründungen ermöglicht werden.
- Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.
- Entlastung des innerörtlichen Verkehrs der Ortslage Alzenbach
- Schutz und Erhalt von planungsrelevanten Arten

Diese Ziele sollen über die folgenden Festsetzungen erreicht werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung werden im späteren Verfahren festgelegt
- Anschluss der Straße „Sehlenbach“ an die Kreisstraße 18
- Schutzflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB, die für gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.
- Kompensationsfläche um naturschutzrechtliche Eingriffe ausgleichen zu können.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich z.Z. im Außenbereich. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (**Anlage 2**).

3. Regionalplan

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) gekennzeichnet.

Es wurden bereits vorgezogene Untersuchungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen im Plangebiet durchgeführt. Ergebnisse liegen vor zu den Fachbereichen Schmetterlinge und Avifauna, zudem wurden Artenschutzprüfungen der Stufe I und II durchgeführt (**Anlage 3**).

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen soll in einer 2-wöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung stattfinden.

Anlage(n)

Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 2 – Flächennutzungsplan

Anlage 3 – Auszug aus dem Regionalplan

Weiter Anlagen sind im Ratsinformationssystem einzusehen.