Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0318/V

Eitorf, den 02.11.2021

Amt 60.1 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 16.11.2021
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße)
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße) wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgestellt. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Oktober 2021.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (11. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße) wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
6. Der Bebauungsplanentwurf wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Josefs-Gesellschaft GmbH Köln plant, durch Umbau des vorhandenen Gebäudes Schoellerstraße 12 in Eitorf (Flurstück 302) und Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus auf einer südwestlich des Bestandsgebäudes gelegenen, bisher unbebauten Fläche (Flurstück 255) eine Wohnanlage für Menschen mit Assistenzbedarf zu realisieren. Am 13. Juni 2018 wurde das Konzept erstmalig dem Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf vorgestellt. Das Projekt fand die grundsätzliche Zustimmung des Ausschusses. Der Planung stehen teilweise Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der Bauherr hat dem Architektur –und Städtebaubüro Grobe-Kunz, Bad Honnef, den Auftrag für die Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

2. Planungskonzept

Zurzeit betreibt der Vorhabenträger an einem anderen Standort im Gemeindegebiet von Eitorf eine stationäre Einrichtung für Menschen mit Behinderungen. Die dortigen Räumlichkeiten entsprechen heute nicht mehr in allen Punkten den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen, so dass die zeitnahe Bereitstellung von barrierefreiem Ersatzwohnraum dringend erforderlich ist. Hierfür ist der Standort an der Schoellerstraße aufgrund seiner Zentrumslage besonders gut geeignet, da insbesondere Menschen mit Assistenzbedarf auf kurze Wege angewiesen sind, um weitmöglichst selbstbestimmt am öffentlichen Leben teilhaben zu können. Neben der zentralen Lage liegt ein weiterer Standortvorteil in der direkten Verfügbarkeit der Flächen.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, die u.a. eine Nutzungsänderung

beinhaltet (Umwandlung von „Flächen für Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet“), will die Gemeinde Eitorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die zeitnahe Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum in zentraler Ortslage.

Darüber hinaus wird mit Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlich problematische Doppelfestsetzung Kerngebiet (MK) + „Fläche für Gemeinbedarf“ auf Teilflächen des Ursprungs-Bebauungsplans korrigiert.

3. Planverfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. 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. Die künftige Grundfläche liegt klar unter dem Grenzwert nach §13a Abs.1 Nr.1 BauGB (20.000 m²).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- für die betroffene Öffentlichkeit wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,

- die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt,
- eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt,
- es werden kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

3.2 Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB

Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.v.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs, der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) sowie des Artenschutzrechtlichen Gutachtens (ASP I) Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung holt die Gemeinde Eitorf die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, ein (§ 4 Abs.2 BauGB).

4. Geltungsbereich

Das über die Schoellerstraße erschlossene, 9.684 m² große Plangebiet liegt im Zentrum des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Eitorf, Flur 32, und beinhaltet die Flurstücke 238, 239, 240, 242, 254, 255, 302, 303, 290 (tlw.), 266 (tlw.), 289, 71 (tlw.), 328 (tlw.) und 345 (tlw.).

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest (**Anlage 1**).

5. Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden getroffen:

Die Planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind in Anlage 2 beigefügt.

Anlage(n)

Anlage 1:	Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung)
Anlage 2:	Textfestsetzungen
Anlage 3:	Begründung (ausschließlich im RIS)