

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0371/V

Eitorf, den 31.01.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 15.02.2022
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36, Eitorf West III im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

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

1. Für den in der beiliegenden Flurkarte (**Anlage 1**) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 36, Eitorf West III aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 36, Eitorf West III wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf von Januar 2022 (**Anlage**).
3. Der Ausschuss entscheidet sich für die Weiterentwicklung der Variante.....
4. Es wird eine Machbarkeitsstudie zur Nahwärmeversorgung in Auftrag gegeben.
5. 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.
6. 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.

7. Der Aufstellungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

In der Gemeinde Eitorf ist bedingt durch eine anhaltend positive wirtschaftliche, soziale und demografische Entwicklung ein steigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. In jüngster Vergangenheit wurden bereits vermehrt Wohnbaugrundstücke (Blumenhof) erschlossen, der anhaltende Bedarf an Wohnraum konnte bisweilen jedoch nicht gedeckt werden, sodass die Erschließung eines neuen Wohngebiets erforderlich wird. Die Gemeinde Eitorf beabsichtigt daher die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets in der westlichen Ortslage von Eitorf. Darüber hinaus besteht dringender Bedarf an weiteren Betreuungsangeboten für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter. Dieser Nachfrage soll durch das Vorhalten von Baugrundflächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte angemessen Rechnung getragen werden.

1.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36, Eitorf West III liegt in der Gemarkung Merten, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 37, 143, 212, 214, 217 und 498.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs beträgt 4,05 ha. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines aufgelockerten, nachhaltig angelegten zukunftsfähigen Wohnquartiers mit Kindertagesstätte am westlichen Siedlungsrand im Bereich der Straßen „Zum Gransbach“ und der „Theodor-Fontane-Straße“. Hierdurch soll einerseits der Wohnraumbedarf gedeckt werden, andererseits soll städtebaulich der Lückenschluss zwischen dem westlichen und östlichen Siedlungskörper hergestellt werden. Die Gemeinde Eitorf strebt mit dieser Planung daher die Entwicklung eines Wohnquartiers an, in dem besonders die Aspekte einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Dazu zählen vor allem Maßnahmen, die entscheidende und konkrete Beiträge zur Klimafolgenanpassung leisten bspw. durch:

- die Schaffung von Grünräumen und die grundsätzliche Durchgrünung des Quartiers,
- die Etablierung multimodaler Mobilitätsformen (Anbindung Radverkehr, Förderung E-Mobilität und Carsharing),
- die fußläufige Anbindung des Quartiers mit dem Zentralort i.S. der „Stadt der kurzen Wege“,
- die lokale Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien durch die Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie Nahwärmesystemen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) und zur Ausweisung eines Wohngebiets wird die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Eitorf West III“ gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Baugebiet ist daher mit der gesamtörtlichen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Eitorf vereinbar.

1.4. Erschließungskonzept der städtebaulichen Varianten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden zwei städtebauliche Entwurfsvarianten erarbeitet, die für die Entscheidung der bevorzugten Erschließung durch die Gemeinde und damit als Grundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplans dienen. In beiden Entwurfsvarianten sind folgende Entwurfparameter gegeben:

- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anbindungen an die „Theodor-Fontane-Straße“ sowie die Gemeindestraße „Zum Gransbach“.
- Die Breiten der Straßenverkehrsflächen sollen insgesamt 6,00 m betragen, so dass einerseits der wirtschaftliche Erschließungsaufwand so gering wie möglich gehalten wird, andererseits die Errichtung einer Fahrbahn für einen PKW-Begegnungsverkehr möglich ist. Am Fahrbahnrand kann ein einseitiger Gehweg angelegt werden. Im nördlichen Bereich wird in beiden Entwurfsvarianten eine Anbindung an die westlich bisher unbeplanten Flächen geschaffen, um bei einer künftigen Erschließung ein integriertes Straßennetz zu sichern. Die Befahrbarkeit für Abfallsammelfahrzeuge ist durch die voraussichtlich geplanten Gradienten und die Ringerschließungen gesichert.
- Es werden insgesamt Fuß- und Radwegeverbindungen jeweils im Norden zum Wirtschaftsweg „Peter-Etzenbach-Straße“ sowie im Süden zur „Theodor-Fontane-Straße“ in jeder Entwurfsvariante geschaffen, um den Belangen des Radverkehrs und der fußläufigen Bevölkerung durch kurze Wegeverbindungen angemessen Rechnung zu tragen.
- In beiden Entwurfsvarianten weisen die Baugrundstücke durchschnittlich Größen von ca. 600 m² auf, sodass einerseits eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Grundflächenzahl gewährleistet und damit die privaten Belange des jeweiligen Bauherrn ausreichend berücksichtigt werden, andererseits wird ein hoher Grünflächenanteil und damit eine Durchgrünung des neuen Quartiers hergestellt.
- Um dem Klimawandel und der Biodiversität angemessen Rechnung zu tragen, sind die Baugrundstücke mit klimaresistenten Bäumen zu bepflanzen. Zudem werden die Baugrundstücke später im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt, sondern als Vorschlag für eine Ausparzellierung nachrichtlich dargestellt. Sie können je nach Bedarf nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens variabel ausparzelliert werden.
- Das für die Kindertagesstätte vorgesehene Baugrundstück soll im südöstlichen Plangebiet unmittelbar an der Straße „Zum Gransbach“ vorgesehen werden. Bauplanungsrechtlich ist die Kindertagesstätte auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung zulässig. Die explizite Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche ist nicht erforderlich. Das vorzuhaltende Baugrundstück soll so angeordnet und erschlossen werden, dass die Fläche auch für Wohnbaugrundstücke im Alternativfall genutzt werden kann.
- Nach Abstimmung mit den Gemeindewerken wird es erforderlich, zusätzliche Regenrückhalteflächen für eine Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem vorzusehen. Hierfür wird eine Regenrückhaltefläche an der nördlichen Plangebietsgrenze gesichert.

Im Detail unterscheiden sich die Entwurfsvarianten wie folgt:

Entwurfsvariante 1:

In der Entwurfsvariante 1 (**Anlage 2**) erfolgt die Erschließung im Ringsystem durch zwei Hauptanbindungen über die „Theodor-Fontane-Straße“ sowie die Gemeindestraße „Zum Gransbach“. Fußläufige Verbindungen wurden im Norden und Süden geschaffen. Rückwärtige Grundstücksflächen im zentralen Plangebiet werden durch eine Stichstraße mit einer Straßenraumbreite von 5,00 m erschlossen. Im Bereich der Stichstraße soll eine kleinere Platzfläche für das Abstellen von Abfallbehältern vorgehalten werden, da die Stichstraße, welche für die Erschließung von nur zwei Baugrundstücken dient, nicht für eine Befahrbarkeit des Abfallsammelfahrzeuges ausgelegt wird.

Die vorgesehene Spielplatzfläche wird in der Entwurfsvariante 1 im Anschluss der Regenrückhaltefläche im nördlichen Plangebiet platziert. Im Rahmen der weiterführenden Planungen der Freianlagen sowie der Regenrückhalteflächen können sich landespflegerische Synergieeffekte durch die Gestaltung eines Grünraumes und einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ergeben. Dies ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Der Spielplatz wird zudem um einige öffentliche Parkplätze ergänzt.

Entwurfsvariante 2:

In der Entwurfsvariante 2 (**Anlage 3**) wird das Plangebiet ebenfalls durch einen Ring an ähnlichen Anschlussstellen wie in der Entwurfsvariante 1 erschlossen. Die Anschlussstelle im Bereich „Theodor-Fontane-Straße“ variiert hier geringfügig. Ebenfalls wird der nördliche Fuß- und Radweg weiter westlich geplant.

Im Zentrum des Plangebiets wird als wesentliches gestalterisches Unterscheidungsmerkmal eine Fläche für einen Spielplatz im offenen Übergang zum Regenrückhaltebecken und zur Stichstraße geschaffen. Somit fungiert der neue Quartiersplatz als grünes Herz der neuen Wohnsiedlung.

Im Bereich des Spielplatzes und des Regenrückhaltebeckens sollen zudem wenige öffentliche Parkplätze angeboten werden. Ebenfalls ist im Bereich der Spielplatzfläche und der geplanten Kreuzung zwischen Ringstraße und Stichstraße ein Abfallsammelbehälterplatz geplant. Dieser kann mittels Baumpflanzungen im Kontext der Spielplatzgestaltung kaschiert werden.

2. Nachhaltige Energieversorgung (sog. Nahwärmekonzept)

Das geplante Baugebiet soll nachhaltig und möglichst klimaneutral entstehen. Daher hat sich die Verwaltung im Vorfeld über moderne Nahwärmenetze informiert. Durch Vermittlung des Planungsbüros Stadt-Land-plus wurde der Kontakt zu der Transferstelle Bingen (TSB Bingen) hergestellt. Es handelt sich um eine gemeinnützige GmbH (Mehrheitsgesellschafterin Land Rheinland-Pfalz) die sich seit 1989 mit Klimaschutz- und Klimaanpassung in der Bauleitplanung beschäftigt. Die TSB arbeitet regional, verstärkt in Rheinland-Pfalz und im südlichen NRW.

Als Wärmequelle dient die Geothermie. Vorstellbar wäre für das gesamte Baugebiet eine gemeinsame Erschließung der Erdwärme (mit gemeinschaftlichen Bohrungen), jedoch mit eigener Wärmepumpe für jeden Haushalt. Es sollte sich um sog. Kalte Nahwärme handeln, die die Regeneration des geothermischen Potenzials durch Heizen und Kühlen im Verbund vorsieht.

Für ein Neubaugebiet mit dieser Größe werden voraussichtlich 35 Bohrlöcher in einem gemeinsamen Wärmesondenfeld erstellt. Zusätzlich ist Photovoltaik auf Ost-West-Dächern anzulegen.

Um zu eruieren, ob im Bereich West III eine Nahwärmeversorgung umsetzbar ist, ist eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Diese wird im 1. Stepp eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vornehmen und die Investitionskosten schätzen. Erst im 2. Stepp erfolgen weitere Literaturrecherche und im Folgenden dann erst die ersten Probebohrungen.

Möchte man sich dem Thema Nahwärme nähern, ist ein Auftrag für eine Machbarkeitsstudie (Stepp 1) zu erteilen mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 12.000 – 15.000 Euro netto.

3. Vorbereitende Bauleitplanung – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „ASB-Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

5. Planverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36, Eitorf West III erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB .

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt wie

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m²
- durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,

- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- das Verfahren kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung.

Da die Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist, reduzieren sich in Anlehnung an die Vorgaben nach § 13a BauGB zudem die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dies ist nicht der Fall; so kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a, Abs.2 BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a, Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Hiernach kann

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt trotz Anwendung des § 13 a BauGB im zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB): Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit bereits zu einem frühen Zeitpunkt über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die interessierte Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Gutachten einzusehen und sich dazu zu äußern. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Stufe 2 (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB): Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB bei der Gemeinde eingehenden Stellungnahmen werden gesammelt und ausgewertet. Nach Abwägung aller Stellungnahmen erfolgt ggf. eine Überarbeitung des Planentwurfs unter weitest gehender Berücksichtigung der Anregungen. Auf der Grundlage des aus diesem Planungskonzept entwickelten formellen Planentwurfs erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der TÖB gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

6. Umwelt-und Artenschutz:

Trotz dessen, dass keine Umweltprüfung im eigentlichen Sinne erfolgt sind die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen und werden im Rahmen der Begründung

abgearbeitet. Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Diese liegt z.Zt. noch nicht vor.

7. Weitere Belange:

Im Weiteren sind insbesondere folgende Fachbelange durch Einholung von Gutachten und Beauftragung von Fachplanungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Prüfung der hydrogeologischen Beschaffenheit des Baugrundes aufgrund möglicher Staunässe entlang der Gemeindestraße „Zum Gransbach“,
- Abstimmung zum Umgang mit vorhandenen Altlasten,
- Abstimmung über nachhaltige Energieversorgung (sog. Nahwärmekonzept),
- Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I),
- Beauftragung, Erarbeitung und Abstimmung der Erschließungsplanungen (Straße, Entwässerung).

Anlage(n)

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Flurkarte |
| Anlage 2: | Bebauungsplan-Variantenentwurf 1 |
| Anlage 3: | Bebauungsplan-Variantenentwurf 2 |
| Anlage 4: | Textliche Festsetzungen (ausschließlich im RIS) |