

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0482/V

Eitorf, den 25.07.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 16.08.2022
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 („Markt-Arkaden“), gleichzeitig 61. Änderung des Flächennutzungsplans

Hier: Grundsatzbeschluss oder Aufstellungs-/Änderungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

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

1. Die durch die Architekten Graf & Graf vorgestellte Planung soll weiterentwickelt werden und in einem städtebaulichen Vorentwurf verfestigt werden.

oder alternativ:

Beschlussvorschlag 2:

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. 35, Markt-Arkaden aufgestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden, liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 32 und umfasst die Flurstücke 6, 283, 134 (tlw.), 263, 11, und 265.

2. Dem vorgestellten Bebauungsplan- Konzept wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherrn, der Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co.KG, zu schließen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; das Verfahren wird zweistufig durchgeführt.
5. 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 die Planung von Graf&Graf. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
6. 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.
7. 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.
8. Der Aufstellungs- sowie der Änderungsbeschluss werden ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Anlass der Planung

Seit vielen Jahren beschäftigen sich Verwaltung und Politik mit einer zukünftigen Entwicklungsperspektive für das sog. „Rathausareal“. Seitens der Verwaltung wurde auf das Potenzial und die zentrumsrelevanten sowie städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten dieser Fläche hingewiesen, jedoch fehlten konkrete Ansatzpunkte, um eine konzeptionell planerische Herangehensweise voranzubringen.

Eine erste Annäherung an die Thematik erfolgte im Rahmen des städtebaulich/freiraumplanerischen Werkstattverfahrens zur Um-/Neugestaltung des Marktplatzes im Jahre 2016 im Zuge der Ausarbeitung zum Integrierten Handlungskonzept für den Zentralort (InHK). Der Bereich des Rathausareals wurde als sog. Sekundärbereich mitbetrachtet und im Zusammenhang mit einer anzustrebenden Attraktivitätssteigerung des Marktplatzes beurteilt.

Vor diesem Hintergrund befinden sich Politik und Verwaltung aktuell in weiterführenden Gesprächen mit der Projektgesellschaft Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co. KG. Mit ihren Partnern, dem Architekturbüro Graf & Graf aus Montabaur hat sie daraufhin ein städtebaulich und architektonisches Konzept entwickelt, welches eine Möglichkeit einer zukünftigen Entwicklung des Areals aufgreift und dem Ausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 08.06.2021 vorgestellt wurde. Auf die damalige Präsentation sowie die Niederschrift als Wiedergabe der ersten Einschätzungen wird Bezug genommen.

Ein grundlegender Parameter ist zwischenzeitlich klar geworden: Am 28.06.2021 hat der Rat beschlossen, einen Neubau des Rathauses an der Brückenstraße/Schulgasse anzustreben – und zwar unter Einbezug aller notwendigen Ämter und Funktionen. Bei einer ohne Zweifel notwendigen städtebaulichen Entwicklung des Rathausareals am Markt kann also die Funktion „Rathaus“ anders als bisher außer Betracht bleiben. Dem trug die Präsentation vom 08.06.2021 bereits Rechnung, weil in derselben Sitzung des ASOMK der Vorschlag für den genannten Ratsbeschluss bereits auf der Tagesordnung stand. Klar ist auch, dass die städtebauliche Umgestaltung des Areals einer Änderung

des geltenden Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bedarf.

2. Grundsätzliche weitere Vorgehensweise

In weiterführenden Gesprächen des Projektentwicklers mit Bürgermeister, Erstem Beigeordnetem bzw. Verwaltungsvorstand kristallisierte sich der Wunsch der Projektgesellschaft, im nächstmöglichen Ausschuss einen konkreten Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen zu lassen.

Diese Vorgehensweise ist nachvollziehbar, weil zum einen seitens des Projektträgers bereits vorsorglich arrondierend-notwendiger Grunderwerb getätigt wurde und generell in solchen Fällen die grundlegende Einstellung des Planungsgebers (Rat/Ausschüsse) von hohem Interesse für den Projektträger ist. Ein dem ähnliches, wenn auch förmlich nicht im BauGB „abgelichtetes“ Ergebnis würde ein Grundsatzbeschluss (Absichtserklärung für das weitere Vorgehen) zeigen.

In einer Vorbesprechung mit Vertretern der Ratsfraktionen zeigte sich, dass von dort eine Abwägung zu der Auswahl der Vorgehensvarianten noch offen war, was zu dem Beschlussvorschlag mit den beiden Alternativen führte. Für die Abwägung ist neben dem vorgenannten folgendes von Bedeutung:

In beiden Fällen würde einer Beschlussfassung immanent sein, dass die grundsätzliche Planungsidee (einschließlich Gebiet und wesentlicher neuer Funktionen) zu diesem Verfahrenszeitpunkt als der richtige Weg gebilligt wird. Eine **Grundsatzentscheidung** läge also in beiden Fällen vor. Details vielerlei Art bleiben in beiden Fällen dem weiteren Verfahren vorbehalten. In beiden Fällen entsteht nach Einschätzung der Verwaltung keine Rechtsbindung, einen Flächennutzungsplan/Bebauungsplan mit einem ganz bestimmten Inhalt aufzustellen. Nach ganz einhelliger Rechtsprechung wäre beispielsweise die Verpflichtung einer Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag, eben dieses zu tun, nichtig und daher unwirksam. Materiell-inhaltlich liegen beide Vorgehensweisen also praktisch gleich.

Für die Abwägung beider Vorgehensweise sind daher folgende Unterschiede von Bedeutung:

Der Grundsatzbeschluss ist lediglich eine in der Form eines Mehrheitsbeschlusses des zuständigen Gremiums gefasste Willenserklärung, dass es auf der vorgestellten Basis weiter gehen soll und auf welche Weise weiter verfahren werden kann. Diese ist kein im BauGB verankerter Beschluss und hat somit auch keinerlei rechtliche Bindung zur Verfahrenswahl und – einleitung nach BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss ist der erste förmliche Akt zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und wie aus dem Beschlussvorschlag ersichtlich auch Wegweiser für bestimmte Verfahrensschritte. Er kann - durch das entsprechende Gremium - jederzeit ergänzt/geändert oder aufgehoben werden. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Zweck der Bekanntmachungspflicht ist, die Öffentlichkeit und die Behörden darüber zu informieren, dass die Gemeinde ein Verfahren der Bauleitplanung durch Beschluss mit bestimmten Zielen und Zwecken eingeleitet hat. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass dem Aufstellungsbeschluss ein Mindestmaß an allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu Grunde liegt.

Zum förmlichen Aufstellungsbeschluss gehören somit zwingend die Abgrenzung des Geltungsbereiches, die Formulierung der städtebaulichen Ziele sowie die Entscheidung über das Planverfahren. So erklären sich die unten stehenden Punkte 3-6. Erst durch den förmlichen Aufstellungsbeschluss wird die Verwaltung legitimiert, das förmliche Beteiligungsverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Trägerbeteiligung) einzuleiten und durchzuführen.

Beide Vorgehensweisen haben Vor- und Nachteile; der Aufstellungsbeschluss zieht zum Zeitablauf die Legitimation förmlicher Verfahrensschritte „nach vorne“. Ähnliches gilt für die Planungsschärfe von Details, wie sie vom planungsgebenden Gremium erwartet wird. Ist sie bei einem Aufstellungsbeschluss gering, kann dies Vor- wie auch Nachteile haben.

3. Städtebauliches Konzept-Planungsabsichten und Ziele

Das städtebauliche Konzept hat das Architekturbüro Graf & Graf in seiner Darstellung zur Projektentwicklung vom 29.04.2022 beschrieben. Dieses ist der Vorlage als **Anlage 2** beigefügt. Seitens des Architekturbüros bzw. des Projektentwicklers wird eine Gesamtpräsentation erneut im Ausschuss vorgestellt. Anhand des bislang bekannten Materials und unter dem Parameter eines Rathausneubaus an anderer Stelle sieht die Verwaltung **dem Grunde nach** darin eine dem Ortskern förderliche städtebauliche Entwicklung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung zu schaffen, ist wie oben erwähnt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden sowie die Änderung des FNP erforderlich. Mit der Primus Concept Pflegeimmobilien Eitorf GmbH & Co.KG ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden liegt im Zentrum des Eitorfer Gemeindegebietes in der Gemarkung Eitorf, Flur 32 und umfasst sowohl die gemeindeeigenen Flurstücke 6, 283, 134 (tlw.), 263 sowie die Flächen des ehem. „Krupka-Areals“ mit den Flurstücksnummern 11 und 265. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.000 m². Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

5. Rechtliche Grundlagen / Bestehendes Planungsrecht

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

- **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt den gesamten Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar (**Anlage 3**). Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW ergeht eine Anfrage an die Regionalplanungsbehörde.

- **Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 35, Markt-Arkaden als Flächen für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) sowie gemischte Bauflächen dar (**Anlage 4**). Damit steht er dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entgegen; auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP im Parallelverfahren geändert (61. Änderung).

- **Bebauungsplan**

Der zukünftige Bebauungsplanes Nr. 35, Markt-Arkaden, liegt z.Zt. im Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne. Das Grundstück auf dem das derzeitige Rathaus liegt sowie die Bebauung am Erlenberg (Gemeindewerke) befinden sich im Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf aus dem Jahr 1967. Der angrenzende Bereich des Parkhauses sowie das

Flurstück Nr. 6 (Parkplatz an der Schmidtgasse) liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan F aus dem Jahre 1991. Die Flurstücke Nrn. 11 und 265 (ehem. Krupka-Gebäude) befinden sich im Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C aus dem Jahr 1981. Die vom Plangebiet dieses Änderungs-Bebauungsplanes erfassten Grundstücke sind bisher als Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) und MK (Kerngebiet) festgesetzt.

6. Planverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35, Markt-Arkaden erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

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

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 20.000 m²
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten

Nach § 13a BauGB beschränken sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien allein auf folgende Prüfungsgegenstände: 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 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 weitestgehender 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.

Anlage(n)

- Anlage 1: Auszug aus der Flurkarte - Kennzeichnung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes
- Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan