

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0485/V

Eitorf, den 26.07.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Marius Röhnisch

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 16.08.2022
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 (Am Fuhrweg/Canisiusstraße), gleichzeitig 62. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Beschlussvorschlag:

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

1. Für den im beiliegenden Planentwurf dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“ aufgestellt.
2. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 wird im Regelverfahren (zweistufig) durchgeführt.
4. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf wird geändert, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
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 Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.

Begründung:

1. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 02.02.2021 beschlossen, die Fläche L 333 - Am Fuhrweg – Canisiusstraße einer Baulandentwicklung zuzuführen. Für das Gebiet wurde eine Wohnbebauung, analog zur angrenzenden Bebauung in Alzenbach vorgeschlagen. Außerdem wurde das Gebiet als ein Standort für eine Kindertagesstätte diskutiert.

1.2 Anpassung des städtebaulichen Konzeptes

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufen 2 Höchstspannungsfreileitungen (Siegburg – Betzdorf und Siegburg – Dauersberg) des Betreibers Amprion. Eine Anfrage bei dem Betreiber hat ergeben, dass das Gebiet aufgrund der Leitungen für die Ausweisung von Wohnbebauung nicht geeignet ist. Der Landesentwicklungsplan NRW sieht vor, dass neu ausgewiesene Baugebiete, die dem Wohnen dienen, einen Abstand von mindestens 400 Metern zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsleitungen einhalten sollen. Dieser Abstand kann im gesamten Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes nicht eingehalten werden (Abstand zwischen der nördlichen Trasse und der L 333 beträgt ungefähr 160 Meter).

Auch Anlagen von vergleichbarer Sensibilität (z.B. Kindertagesstätten) sollen laut Landesentwicklungsplan den Abstand von 400 Metern zu den Höchstspannungsleitungen einhalten.

Als Gründe nennt der Landesentwicklungsplan NRW zum einen elektromagnetische Auswirkungen, die erst bei einem Abstand von mehr als 200 Metern auf dem Niveau der anzunehmenden Grundbelastung liegen, zum anderen Konfliktpotentiale mit den Anwohnern, die landesweit in der Vergangenheit bereits aufgetreten sind. Da im Rahmen der Energiewende mit vermehrten Bautätigkeiten im Bereich der Leitungsinfrastruktur zu rechnen ist, könnten sich die Konflikte im Randbereich der Trassen künftig verschärfen.

Die Festsetzung von Gewerbeflächen ist in dem Bereich, unter Einhaltung der Schutzstreifen der Leitungen, hingegen möglich. Um die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen soll das Gebiet auf nicht störendes Gewerbe beschränkt sein. Die Ausweisung als ASB im Regionalplan lässt die Ausweisung von nicht emittierendem Gewerbe zu.

Um sicherzustellen, dass die östlich angrenzende Wohnbebauung (Alzenbach) ausreichend vor Lärm geschützt ist wird eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Dazu ermittelt ein Ingenieurbüro für Schalltechnik die vorhandene Lärm-Ausgangsbelastung in dem Areal. Die Lärmquellen sind die L 333 im Norden, die Bahntrasse im Süden und die Gewerbeeinheiten im Westen des Plangebietes. Basierend auf dem ermittelten Ausgangswert werden Lärmkontingente festgesetzt, die die potentiellen Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschreiten dürfen. Betriebe die sich in dem Bereich niederlassen wollen müssen mittels eines Schallgutachtens nachweisen, dass sie die verbliebenen Lärmkontingente nicht überschreiten.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB ist nicht mehr möglich, da dieses Verfahren nur für Wohnnutzung möglich ist.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 210, 212, 213, 216, 560, 996, 998, 1000 und 1002. Die Gesamtfläche beträgt in etwa 2,7 ha. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

1.4 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Am Fuhrweg/Canisiusstraße“ soll

- der bestehende Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet anteilig gedeckt werden. Flächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der Gemeinde

bzw. der Entwicklungs GmbH Eitorf und können zeitnah interessierten Betrieben angeboten werden. Die Gewerbeflächen schließen dabei unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Bei der Erschließung kann weitestgehend auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden. Flächen im südlichen Geltungsbereich befinden sich ebenfalls im Gemeindebesitz und können für mögliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

- eine Barriere zwischen dem bestehenden (emittierenden) Gewerbe, westlich des Geltungsbereiches, und der bestehenden Wohnbebauung, östlich des Geltungsbereiches geschaffen werden. Die Ausweisung von nicht-störendem Gewerbe stellt dabei die Lösung dar, die am wenigsten Konflikte mit sich bringt. Durch die Lärmkontingentierung soll der Schutz der Anwohner sichergestellt werden.
- Die bestehende Gehölzstruktur im Zentrum des Geltungsbereiches soll erhalten bleiben, zum einen, um den Eingriff in die Umwelt gering zu halten, zum anderen, um eine Barriere zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Osten und der neu entstehenden Gewerbenutzung zu erhalten.

Das Konzept wird durch den städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**) dargestellt.

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 (**Anlage 3**). Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar (**Anlage 4**).

4. Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 2 BauGB erfolgt 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.

5. Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Laufe des weiteren Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und erläutert und werden im künftigen Änderungsbebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Für die Belange des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Form entsprechender Festsetzungen bzw. Hinweise im künftigen Bebauungsplan.

Anlage(n)

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3: Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Regionalplan