

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0533/V

Eitorf, den 29.09.2022

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, 18.10.2022
Mobilität und Klimaschutz

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Bogestraße)
Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom 28.09.2022.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf (31. Änderung) wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, 31. Änderung (Bogestraße) wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert.
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. Bebauungsplan

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Das brachliegende, rd. 600 m östlich des Eitorfer Ortszentrums (Marktplatz) gelegene Betriebsgelände einer ehemaligen Pfeffermühle soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine Investorengemeinschaft plant auf den unmittelbar an den Auelsgraben angrenzenden Grundstücksflächen die Errichtung von drei Mehrfamilienwohnhäusern und legte dem Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz am 16.11.2021 ein entsprechendes Entwurfskonzept vor. Die Planung weicht u.a. in Bezug auf das Maß der geplanten baulichen Nutzung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf, ab. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

1.2 Geltungsbereich

Der in der Gemarkung Eitorf gelegene, ca. 0,52 ha große Geltungsbereich der 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ umfasst die Flurstücke Nrn. 1, 30 (tlw./Auelsgraben) 100, 164, 165, 166 und 25 (tlw./Bogestraße) aus Flur 4 sowie Flurstück Nr. 87 (tlw./Auelswiese) aus Flur 29 (**Anlage 1**).

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung von Geschosswohnungsbau in zentraler Ortslage. Die direkte Verfügbarkeit der Flächen ermöglicht eine zeitnahe Umsetzung der Planung und trägt somit zur kurzfristigen Minderung des aktuellen Wohnraummangels bei.

Die geplante Wiedernutzbarmachung der derzeit brachliegenden Flächen durch Errichtung einer attraktiven Wohnanlage am Standort der ehemaligen Pfeffermühle trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch die Nutzung bereits vorhandener Verkehrs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen wird neuer Wohnraum geschaffen ohne die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Infrastruktur.

2. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Plangebietsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO dar. Die Fläche ist Teil einer größeren gemischten Baufläche beiderseits der sie durchquerenden Bahnlinie und grenzt im Südwesten an Wohnbauflächen (W) an. Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weicht die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 Ortslage Eitorf „Bogestraße“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt; insofern liegen die Voraussetzungen dafür vor, dass der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung (**Anlage 2**).

3. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar (**Anlage 3**).

4. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Änderungsplans sollen zwei, durch den Auelsgraben voneinander getrennte, „Allgemeine Wohngebiete“ WA1 und WA2 entwickelt werden. Parallel zur Straße „Auelswiese“ sieht die städtebauliche Planung eine aus Einzel und/oder Doppelhäusern bestehende Bebauung vor, die sich in Höhe und Kubatur weitestgehend an der vorhandenen westlichen Straßenrandbebauung orientiert. Aus diesem Grund dürfen die künftigen Gebäude in WA1 über maximal zwei Vollgeschosse verfügen. Die Tiefe der überbaubaren Fläche leitet sich ab von dem zum Auelsgraben einzuhaltenenden, mindestens 3,0 m breiten Gewässerrandstreifen. Im Süden erfährt das Baufenster eine Aufweitung in östlicher Richtung, da der parallel verlaufende Auelsgraben in diesem Gewässerabschnitt verrohrt ist. Die Erschließung von WA 1 erfolgt unmittelbar über die vorhandene Straße „Auelswiese“.

In WA 2 ist, entsprechend der für diesen Bereich zugrunde liegenden informellen Planung, eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Die Bebauung verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zum Auelsgraben. Die Erschließung erfolgt im Norden über die Bogestraße, neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die in WA 1 und WA 2 zulässigen Gebäudehöhen können aufgrund von technischen Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Ein Teil der nutzbaren Dachflächen ist für die Installation von Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solarkollektoren zu nutzen (**Anlage 4**).

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind der **Anlage 4** (B-Plan inkl. Textfestsetzungen) zu entnehmen.

5. Planverfahren-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung beinhaltet u.a. die Wiedernutzbarmachung von ehemals bereits bebauten Flächen. 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 unterhalb des Grenzwertes nach §13a Abs.1 Nr.1 BauGB (20.000m²). Auf Grund dieser Voraussetzungen wird die 31.Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, Ortslage Eitorf „Bogestraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß §13 Abs.2, 3 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen,
- es erfolgen keine Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 a Abs.1 BauGB wird abgesehen und
- es erfolgt keine Überwachung nach §4c BauGB.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§39ff.BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung (**ASP I-Anlage 5**).

Anlage(n)

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ausschließlich im RIS)
- Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan (ausschließlich im RIS)
- Anlage 4: Bebauungsplanentwurf inkl. Textfestsetzungen (ausschließlich im RIS)
- Anlage 5: ASP I (ausschließlich im RIS)