

10. JAN. 2022

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße)

Hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 16.11.2021 die 11. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C**, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. 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. Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 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).

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.

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 künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

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 un bebauten Fläche (Flurstück 255) eine Wohnanlage für Menschen mit Assistenzbedarf zu realisieren. 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.

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 Zentrums Lage besonders gut geeignet, da insbesondere Menschen mit Assistenzbedarf auf kurze Wege angewiesen sind, um weit möglichst 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.

Der Planentwurf einschließlich Begründung, textlichen Festsetzungen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wie: Artenschutzprüfung I, liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

19.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022

im Rathaus Eitorf, Markt 1, Amt für Bauen und Umwelt, Zimmer 204, während folgender Zeiten öffentlich aus:

montags bis mittwochs	8.00 Uhr bis 15.30 Uhr
donnerstags	8.00 Uhr bis 17.00 Uhr
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Offenlegung können Stellungnahmen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden. Die Unterlagen sind ab dem 19.01.2022 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Rathaus, Bauen und Wohnen, Bauleitplanung, Bauen und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar und werden zusätzlich mit dem zentralen Portal des Landes verlinkt.

Zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 11. Änderung (Schoellerstraße) sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Inhalt der Information		Urheber
Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen/Immissionen • Lärmschutzmaßnahmen • Potenzielle Belästigungen während des Baubetriebs • Erdbebengefährdung • Geruchsbelästigungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründung • ASP I
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffe in Natur und Landschaft • Begrünungsmaßnahmen • Artenschutzrechtliche Belange 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründung • ASP I
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffenheit, Naturnähe und Versiegelung des Bodens • Abfallwirtschaft, Altablagerungen oder Altstandorte 	<ul style="list-style-type: none"> • Begründung

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser, Grundwasserstände • Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung • Oberflächenwasser 	• Begründung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen 	• Begründung
Luft und Licht	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatische und lufthygienische Verhältnisse • Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber dem Klimawandel 	• Begründung
Landschaft- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung 	• Begründung
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz 	• Begründung
Angaben zu Auswirkungen auf Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000-Gebiete • Landschaftsschutzgebiet • FFH-Gebiet • Naturschutzgebiet 	• Begründung
Veränderung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Eingesetzte Anlagentechnik und Anbindung an die vorhandenen Entsorgungsnetze 	• Begründung
Wechselwirkung zwischen den Umweltschutzbelangen	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge oben angeführter Schutzgüter 	• Begründung

Bekanntmachungsanordnung:

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008 in der z.Zt. gültigen Fassung. Anlage dieser Bekanntmachung ist eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes.

Hinweis:

Entsprechend § 4a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Eitorf, 07.01.2022

Rainer Viehof
Bürgermeister



11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Ortskern II Teilplan C (Schoellerstraße)

Entwurf Maßstab 1:750

Planungsstand 27.10.2021

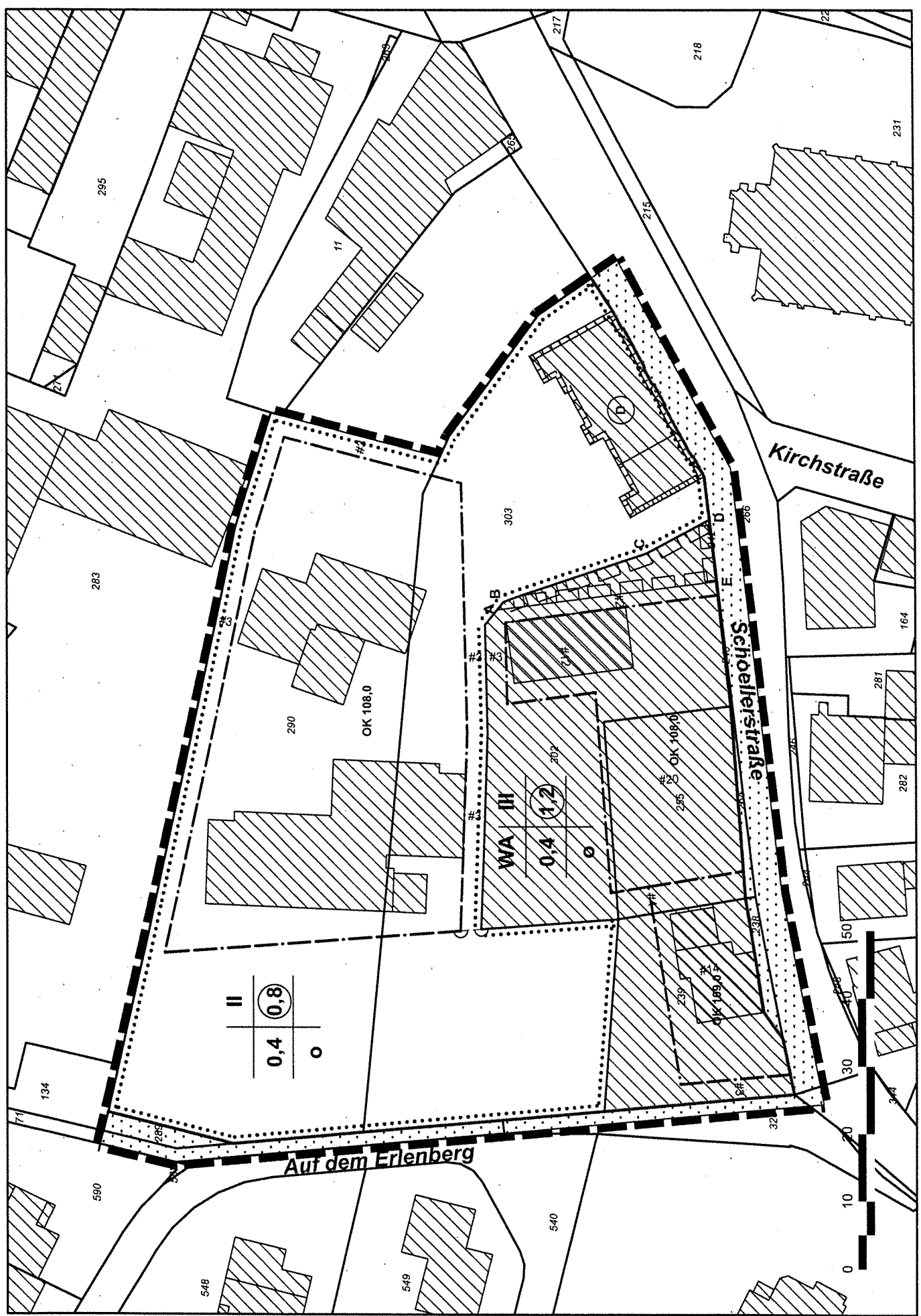
Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Teil A: Planzeichnung



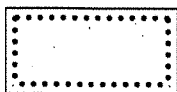
Erläuterung der Planzeichen

PlanZVO

Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf



Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 und § 19
BauNVO

z. B.

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO

z. B.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und § 20
BauNVO

z. B.

OK 108,0

Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als
Höchstmaß in Meter über NHN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2
Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

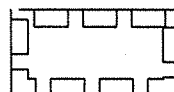


Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

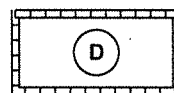


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß
textlicher Festsetzung Nr. 7 zu belastende
Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen



Pfarrhaus als Teil des Baudenkmals Nr. 37
„Pfarrkirche St. Patricius und Pfarrhaus“
der Denkmalliste der Gemeinde Eitorf
§ 9 Abs. 6 BauGB