



## Öffentliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan Nr. 36, Eitorf West III**

**Hier: Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 36, Eitorf West III gemäß § 2 (1) BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 15.02.2022 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 36, Eitorf West III gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bauungsplans 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 Bauungsplan-Geltungsbereichs beträgt 4,05 ha.

Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich dieses Bauungsplans sind in beigefügtem Kartenausschnitt dargestellt.

#### **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

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 im Bereich der Straßen „Zum Granbach“ und der „Theodor-Fontane-Straße“. 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.

Die Gemeinde Eitorf strebt mit dieser Planung 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 Bauungsplans „Eitorf West III“ gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich. Der Bauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

### 3. 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 wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

### 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 36, Eitorf West III , Vorentwurf Planzeichnung
- Bebauungsplan Nr. 36, Eitorf West III, Begründung
- Artenschutzprüfung Stufe I

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, Eitorf West III mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und allen oben genannten Unterlagen liegt im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 204, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

**28.10.2022 bis 14.11.2022**

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich  
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.

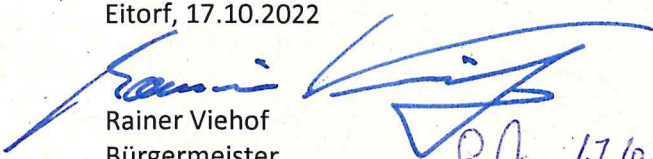
Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 14.11.2022 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab sofort auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Rathaus; Bauen und Wohnen; Bauleitplanung, Bauen und Baulücken; Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

#### Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 17.10.2022

  
Rainer Viehof  
Bürgermeister

AL 60

z.K.

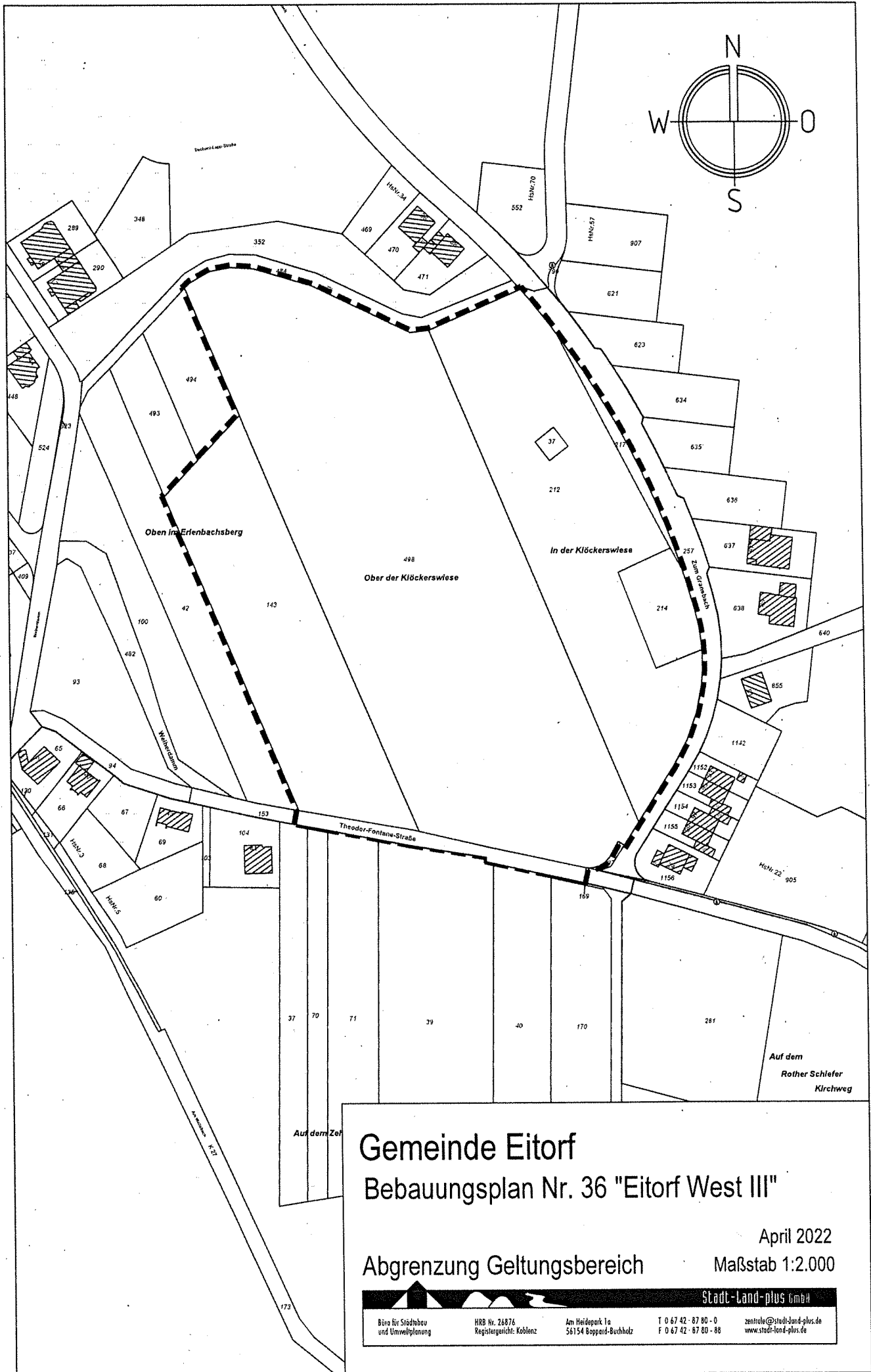
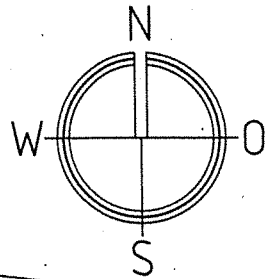
Dez. II

z.K.

nach Rückkehr

Amt 10

m.d.B. um Veröffentlichung **spätestens am 20.10.2022 (Achtung die öffentliche Bekanntmachung ist termingebunden!)**



# Gemeinde Eitorf

## Bebauungsplan Nr. 36 "Eitorf West III"

Abgrenzung Geltungsbereich

April 2022  
Maßstab 1:2.000

Büro für Städtebau und Umwelplanung	HRB Nr. 26876 Registergericht: Koblenz	Am Heidepark 1a 56154 Boppard-Burgholz	T 0 67 42 - 87 80 - 0 F 0 67 42 - 87 80 - 88 zentrale@stadt-land-plus.de www.stadt-land-plus.de