

11.01.2017

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III

Hier: Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III wird für den Teilbereich bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke Nrn. 650, 651, 954, 74 und 893 geändert. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Anlass der Planung

Zur Nachnutzung des ehemaligen Extra-Baumarktes „Im Auel“ wurde dem Rhein-Sieg-Kreis eine Bauvoranfrage zur Umnutzung durch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1150 m², einem dm-Drogeriemarkt mit einer VK von 780 m² sowie einem Blumengeschäft mit 190 m² Verkaufsfläche zur Genehmigung vorgelegt. Die Gemeinde Eitorf hatte mit Stellungnahme vom 16.12.2015 das nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen verweigert, da sie der Auffassung war, dass der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III und seine 1. Änderung durch den Schriftzusatz „Baumarkt“ in der Planurkunde eine regelnde Festsetzung trifft und somit eine derartige Folgenutzung nicht zulässt.

Der Rhein-Sieg-Kreis ist mit Schreiben vom 07.11.2016 anderer Auffassung und teilt mit, dass der Bebauungsplan zu unbestimmt sei und daher unwirksam ist. Die Kreisverwaltung fordert den Rat der Gemeinde auf, die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten und eine eindeutige Zweckbestimmung festzusetzen, sowie eine Veränderungssperre zu erlassen.

Somit soll der Bebauungsplan Nr. 14.3 in einem Teilbereich geändert werden. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist zur Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB städtebaulich erforderlich. Da es sich bei dem Bereich um einen faktischen Nahversorgungsschwerpunkt mit gemeindeweiter Nahversorgungsfunktion handelt, sollen die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich gemäß Ziel 7 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - gesichert werden. Konkrete Festlegungen zu Sortimentsbeschränkungen entscheiden sich erst im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens; die Einzelheiten der Planung sind entwicklungsbedürftig und ergebnisoffen. Die beabsichtigte Planung verfolgt das positive und städtebaulich zulässige Planungsziel, den Innenort als Handelszentrum und als multifunktional geprägtes Zentrum zu erhalten.

Mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- a) Erhalt des Ortszentrums als handels- und multifunktional geprägtes Zentrum.
- b) Um das Ortszentrum nicht zu gefährden sollen für das außerhalb dessen gelegene Sonder- und Mischgebiet zwischen Siegstraße und Straße „Im Auel“
 - aa) der Bestand rechtssicher festgeschrieben werden und
 - bb) für die z.Zt. leer stehende Baumarkt-Immobilie zusätzliche, zentrenrelevante Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen werden.
- c) Damit verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und die Ergebnisse der Markt- und Standortanalysen 2006 und 2016 (Entwurf) sowie die diesbezügliche Ziele des von ihr beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes umzusetzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf in der z.Zt.
gültigen Fassung.

Eitorf, 05.01.2017
Dr. Rüdiger Storch
Bürgermeister