

Eitorf, den 23.04.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 09.05.2012

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost III  
Hier: Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Planentwurf vom 06.04.2012.
2. Der vorgestellte Änderungsentwurf wird gebilligt.
3. Der Änderungsbeschluss wird ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Offenlegung des Planentwurfs und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

**Begründung:**

Der ca. 6.000 m<sup>2</sup> umfassende Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes liegt im Gewerbegebiet Ost III. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahntrasse an und wird im Norden von der Straße „Im Auel“ erschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Industriegebiet (GI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> eine Grünfläche (Biotop) fest. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund des

zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhandenen Biotops, im Bereich eines verlandeten Teichs. Das als Zweckbestimmung der Grünfläche festgesetzte Biotop wurde nicht im Biotopkataster aufgenommen. Es wurde festgestellt, dass das Biotop in seiner einstigen Form nicht mehr vorhanden ist und die festgesetzte Grünfläche aufgrund ihrer Lage die Benutzung der benachbarten Flurstücke erschwert. Daraufhin stellte der Eigentümer des benachbarten Grundstückes den Antrag, die Festsetzung als Grünfläche herauszunehmen und stattdessen für die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ein Industriegebiet (GI) festzusetzen. Dem Antrag wurde vom Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 22.11.2011 grundsätzlich zugestimmt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt die Flächen für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Der Änderungsbebauungsplan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs.2 Satz 1 BauGB). Der neu aufzustellende Teilbebauungsplan verbindet die bisher durch eine Grünfläche getrennte Industriegebiete im Norden, Westen und Osten. Die Festsetzungen der angrenzenden Baugelände werden übernommen. Die Baufenster im Westen, Norden und Osten werden verbunden. Die Baugrenzen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes werden, den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die angrenzenden Grundstücke entsprechend, mit 2,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die Grundlage bilden wird für landschaftspflegerische Festsetzungen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen. Die Belange des Artenschutzes werden in einem Fachgutachten behandelt. Im Süden des Geltungsbereichs wird im Bereich der Böschung entlang der Bahntrasse eine Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (gem. Fachgutachten zum Artenschutz). Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erfolgt die Festsetzung des Erhalts eines einzelnen Baumes auf der Grenze der Flurstücke 831 und 1004.

Der städtebauliche Teil des Bebauungsplanes ist vom Architektur- und Städtebaubüro Erika Grobe-Kunz und Lars Grobe GbR, Bad-Honnef erstellt worden. Der landschaftsplanerische Teil und die Artenschutzprüfung wurde vom Büro Ingrid Rietmann, Königswinter übernommen. Der Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes ist als Anlage beigefügt.