

Eitorf, den 10.04.2014

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	28.04.2014
Rat der Gemeinde Eitorf	12.05.2014

**Tagesordnungspunkt:**

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf, für den Bereich „Gauhes Wiese, Uferstraße, Spinnerweg,“  
Hier: Grundsatzbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien empfiehlt dem Hauptausschuss und Rat, im Haushaltsjahr 2015 die finanziellen Mittel für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Bereich zwischen „Gauhes Wiese / Hardtstraße“ und „Spinnerweg“ im Haushalt 2015 bereit zu stellen. Die Höhe des Ansatzes soll durch die Verwaltung ermittelt werden.

**Begründung:**

Der Rhein-Sieg-Kreis hat unter dem 09.10.2012 eine Baugenehmigung für die Nutzung des Grundstückes Gemarkung Eitorf, Flur 27, Flurstück 130 (Spinnerweg, **Anlage 1**) als gewerblichen Lager- und Abstellplatz erteilt. Das besagte Grundstück sowie die Bebauung der näheren Umgebung zwischen Gauhes Wiese/An der Kammgarn im Westen, Uferstraße/Hardtstraße im Osten und Spinnerweg im Süden befinden sich im Geltungsbereich des schlichten (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 1, Ortslage Eitorf. Er stammt aus dem Jahr 1965 (Aufstellung) bzw. 1967 (Genehmigung). Im hier interessierenden Bereich blieb er unverändert. Dieser Bebauungsplan setzt für den westlichen Bereich und die erste Bautiefe Spinnerweg „Allgemeines Wohngebiet“ fest, für die westlichen und östlichen Bereiche an der Uferstraße „Mischgebiet“ und um den Bereich Firma Rembrandtin (ehem. Iris Lacke) „Industriegebiet“ fest (**Anlage 2**). Einige Flächen sind weiterhin als Altlastenfläche in der amtlichen Altlasten- und Hinweisflächenkarte verzeichnet.

Gegen die erteilte Baugenehmigung hat ein Nachbar geklagt. Das Verwaltungsgericht hat die Gemeinde Eitorf als Beteiligte beigeladen. In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde unter anderem wegen der schwierigen Gemengelage und dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe letzt-

lich auf Anraten des Gerichts ein Vergleich geschlossen, der für die Gemeinde Eitorf ebenfalls Folgen hat. Punkt 3 des Vergleichs besagt: „Die Verwaltung der Gemeinde Eitorf wird den Rat der Gemeinde Eitorf bis zum 30.04.2014 mit der Frage einer Änderung des Bebauungsplanes befassen.“

Die **tatsächliche** Nutzung des Gesamtbereiches ist eine Gemengelage, die durch vorwiegende Wohnbebauung, jedoch auch durch gewerbliche Nutzung gekennzeichnet ist. Aufgrund dessen und wegen der erheblichen Altlasten in dem Gebiet sieht die Kammer einen unabweisbaren planerischen Handlungsbedarf. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist deswegen städtebaulich dringend geboten. Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches haben „die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Die Kammer sieht diese Voraussetzungen als hier vorliegend und geht deshalb davon aus, dass die Gemeinde Eitorf innerhalb von 5 Jahren einen Plan für das betroffene Gebiet aufgestellt hat. Auch wird die Baugenehmigung für die Nutzung des Grundstückes als gewerblicher Lager- und Abstellplatz bis zum 01.10.2018 geduldet. Nach Ermittlungen und Prüfungen der Verwaltung vor dem Verhandlungstermin ist der Auffassung der Kammer letztlich nichts entgegenzusetzen, so dass dem Vergleich zugestimmt wurde. Städtebauliches Kernproblem ist der in diesem Gebiet erfolgte Strukturwandel im Zusammenhang mit der Mischbebauung, also die über die Jahrzehnte eingesetzte, heutige tatsächliche Nutzung. Dies wie auch die Altlast machen nach Ansicht der Kammer den B-Plan in Teilen funktionslos und bringen den von der Rechtsprechung entwickelten sog. Gebietscharakter-Erhaltungsanspruch in den Vordergrund. All dies ist letztlich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Planungssicherheit für die Grundeigentümer nur durch einen neuen Bebauungsplan lösbar.

Da in dem jetzigen Doppelhaushalt von 2013/2014 jedoch keine Haushaltsmittel für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für o.g. Bereich zur Verfügung stehen, müssen diese Haushaltsmittel für das Haushaltsjahr 2015 angemeldet werden. Erst nach Genehmigung des Haushalts von 2015 kann ein entsprechender Planungsauftrag vergeben werden, was von der Verwaltung so auch beabsichtigt ist. Der grob geschätzte Planungsaufwand wird sicher hoch fünfstellig, möglicherweise knapp sechsstellig sein.