

Eitorf, den 18.08.2016

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 07.09.2016

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C;
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstücke 29/1 und 29/2 (Asbacher Straße 30-32)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 7. Änderung zu. Weiterhin beschließt der Ausschuss, dass die Kosten des Verfahrens, sofern für die Textänderung Kosten anfallen, der Antragsteller zu tragen hat.

Begründung:

Mit Schreiben vom 13.07.2016 beteiligte der Rhein-Sieg-Kreis die Gemeinde Eitorf an der Bauvoranfrage der SAKA Bau GmbH auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück an der Asbacher Straße 30-32 und bat um Stellungnahme und ggf. Erteilung des Einvernehmens.

Der Bauherr beabsichtigt das bestehende Gebäude (ehem. Gaststätte) abzureißen und 25 barrierefreie Wohnungen in drei Vollgeschossen (EG, 1. und 2. OG) und einem Staffelgeschoss zu errichten.

Der z.Zt. rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C, 7. Änderung setzt für diesen Bereich MK, Kerngebiet, fest. Innerhalb des Kerngebietes sind gemäß textlichen Festsetzungen Wohnungen erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Somit widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der ursprünglich aus dem Jahr 1981 stammende Bebauungsplan wurde für diesen Bereich vor ca. 1 ½ Jahren nach den Wünschen der Grundstückseigentümer überplant, da diese beabsichtigten durch einen Investor ein Wohn- und **Geschäftshaus** errichten zu lassen. Diese Planung hat sich in der Zwischenzeit zerschlagen.

Das ca. 1500 m² große Grundstück Ecke Asbacher Straße/Müllerstraße liegt im Zentrum Eitorfs und somit im zentralen Versorgungsbereich. Gemäß Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2006 sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des Gutachtens 2016 erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich an der Asbacher Straße bis zur Einmündung Schümmerichstraße (Aldi). Innerhalb dieses Versorgungsbereiches soll sich ein Nutzungsmix aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen wiederfinden.

Auf der östlichen Seite der Asbacher Straße ist durch die vorhandene Struktur Obst/Gemüse-Getränkemarkt-Metzgerei-Sonnenstudio-Versicherung der sog. Nutzungsmix vorzufinden, wobei auf der westlichen Seite der Asbacher Straße südlich der Müllerstraße lediglich nur noch der Aldi als Einzelhändler vorhanden ist.

Mit Schreiben vom 15.08.2016 (**Anlage**) beantragt der Bauherr, um das von ihm geplante Bauvorhaben realisieren zu können, eine Änderung des Bebauungsplanes, so dass im Erdgeschoss auch eine Wohnnutzung zulässig ist.

In den Randbereichen zur Ortsmitte dünnt sich der Geschäftsbesatz grundsätzlich aus. Dies ist auch in anderen Lagen, z.B. Siegstraße, in den Randbereichen zu beobachten.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt inmitten eines bereits bebauten Siedlungsbereichs. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Voraussetzungen kann der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Anlage(n)

Antragsunterlagen