

Eitorf, den 07.04.2016

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	20.04.2016	1. Beratung
Ausschuss für Wirtschaft, Marketing und Tourismus	19.05.2016	Beratung
Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	06.07.2016	2. Beratung /Beschlussempfehlung
Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	07.09.2016	Beschlussempfehlung
Rat der Gemeinde Eitorf	19.09.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt:

Flächen- und Bauleitplanungskonzept Eitorf 2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf, das „Flächen- und Bauleitplanungskonzept Eitorf 2020“ gemäß der tabellarischen Übersicht **Anlage 1** zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, dementsprechend vorzugehen.
2. Der Ausschuss für Wirtschaft, Marketing und Tourismus empfiehlt unter Gesichtspunkten der Sicherung der Gemeinde als mittelzentraler Standort für Handel, Gewerbe und Industrie im östlichen Rhein-Sieg-Kreis dem Rat der Gemeinde Eitorf, das „Flächen- und Bauleitplanungskonzept Eitorf 2020“ gemäß der tabellarischen Übersicht **Anlage 1** zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, dementsprechend vorzugehen.
3. Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt das „Flächen- und Bauleitplanungskonzept Eitorf 2020“ gemäß der tabellarischen Übersicht Anlage 1 und beauftragt die Verwaltung, dementsprechend vorzugehen.

Begründung:

Es wird zunächst auf die Vorbemerkung der **Anlage 1** Bezug genommen.
Die darin als Vorschlag der Verwaltung enthaltene Übersicht zu Maßnahmen und Entwicklungszielen ist **Kern des Flächen- und Bauleitplankonzeptes** und wäre damit Beschlussgegenstand. Die enthaltene Übersicht wurde durch die Punkte Nrn. 8-15 (Vorschläge der CDU-Fraktion) ergänzt. Je nach zeitlicher Nähe oder Entfernung sind die daraus folgenden Maßnahmen oder Entwicklungsziele konkreter oder abstrakter formuliert.

Das Konzept soll für den Zeitraum des neuen Regionalplans von etwa 2020 an (wohl frühestes voraussichtliches Inkrafttreten) mindestens bis zum Ende einer gedachten Laufzeit bis 2035 der Verwaltung (als Arbeitsplanung auch und gerade mit übergeordneten Behörden), der Politik und der Bürgerschaft einen strategischen Handlungsrahmen und damit eine zumindest grundsätzliche Planungssicherheit bis hin zur jeweiligen Haushaltsplanung bieten. Für den Haushalt 2016/17 wurden bereits Ansätze gebildet.

Es kann nicht genügend betont werden, dass dieses Konzept und seine Umsetzung in den entsprechenden Planungsebenen ein **maßgeblicher Parameter für die Sicherung und Entwicklung der Gemeinde Eitorf** ist.

Anhand der Tabelle **Anlage 1** sind im Wesentlichen folgende Entscheidungen denkbar und notwendig:

- Wegfall (ggf. als Tauschpotenzial im Regionalplan) oder Hinzunahme von Flächen oder Maßnahmen
- Priorisierung der verbleibenden Maßnahmen anhand des angegebenen Zeitraums.
- Änderung der kompakt skizzierten Planungsziele.

Der angegebene Beratungsweg eröffnet den Ausschüssen und Fraktionen die Möglichkeit, ab dem 20.04.2016 bis Anfang Juni zu beraten und auch Vorschläge zu machen, die mit Blick auf die endgültige Vorlage für den 06.07.2016, spätestens aber für den Rat am 19.09.2016 noch geprüft werden könnten. Aufgrund des nötigen Vorlaufs wird gebeten, die internen Beratungen möglichst bis zum 10.06.2016 (Arbeitsfrist der Verwaltung) abzuschließen.

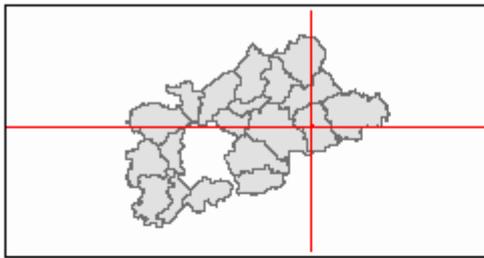
Die nachfolgenden Datenblätter sind den Säulen des Konzepts entsprechend geordnet und verschaffen einen Überblick über die „harten“ Lagefakten und sind damit schon wesentliches Abwägungsmaterial. Zu jedem Datenblatt findet sich ein Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Markierung der gedachten Fläche (nicht zwingend parzellenscharf).

In der Zeile „Gesamtbewertung“ findet sich eine Ergebnis-Einschätzung der Verwaltung. Sie erklärt sich wie folgt:

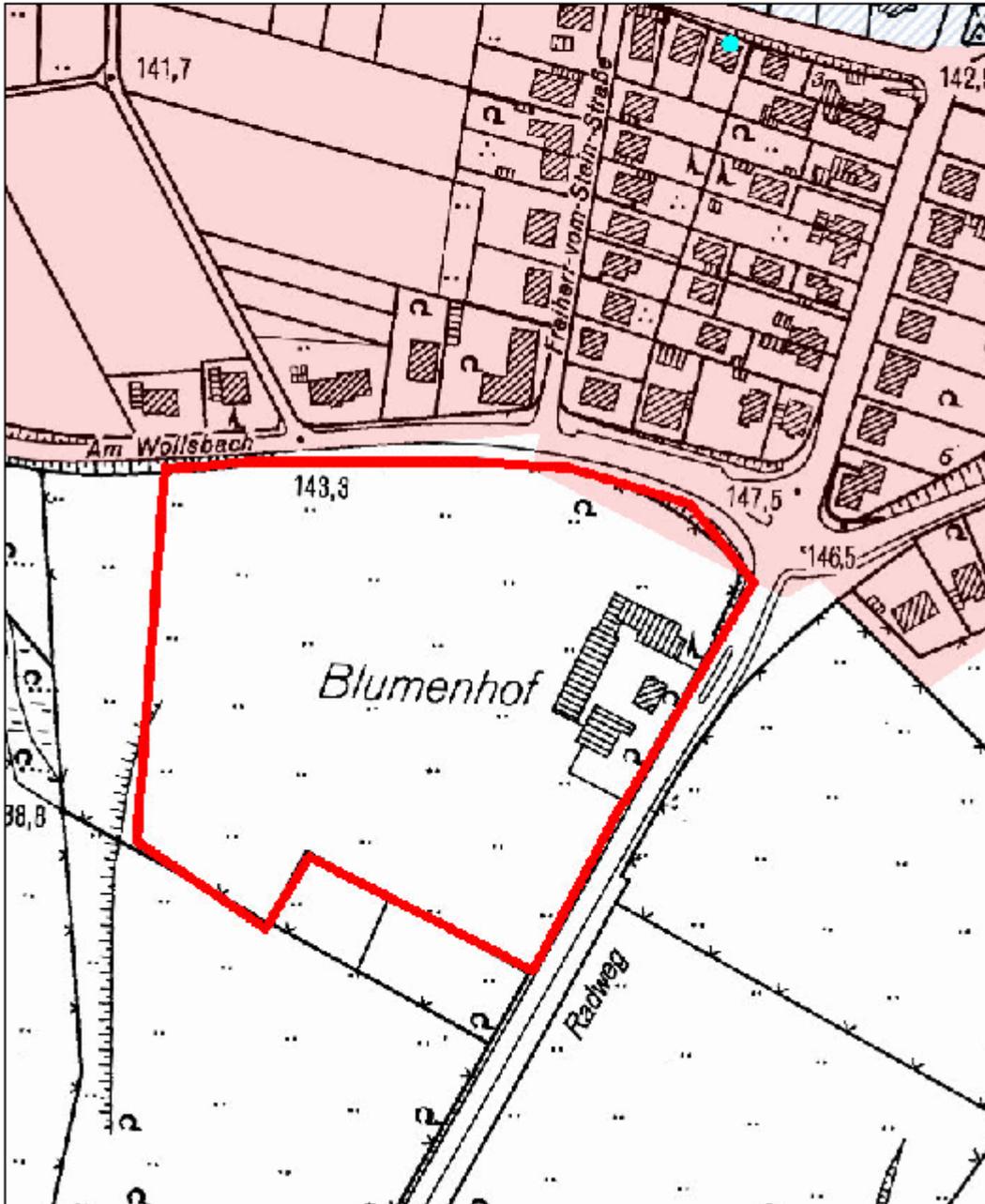
Nach vorläufiger Einschätzung von Vor- und Nachteilen sowie bekannten Vorgaben übergeordneter Planungen ist das angedachte Entwicklungsziel bei:

minder geeignet	nur unter erheblichem Aufwand/Nachteilen erreichbar und mit Abstrichen zielgerichtet
geeignet	erreichbar, im Wesentlichen zielgerichtet
gut geeignet	mit überwiegender Wahrscheinlichkeit erreichbar und überdurchschnittlich zielgerichtet

Das Konzept Anlage 1 soll wie erwähnt nach Beschluss in seiner Grundstruktur statisch, also verlässlich sein. In den Details wird es selbstverständlich einer Fortschreibung der Entwicklung entsprechend unterworfen und je nach Sachlage zur Beratung gebracht werden.

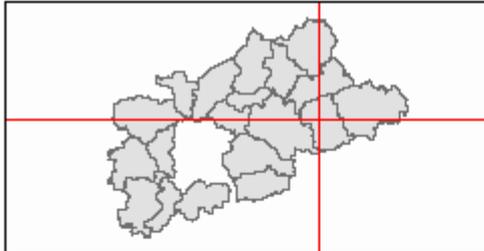
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf 

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

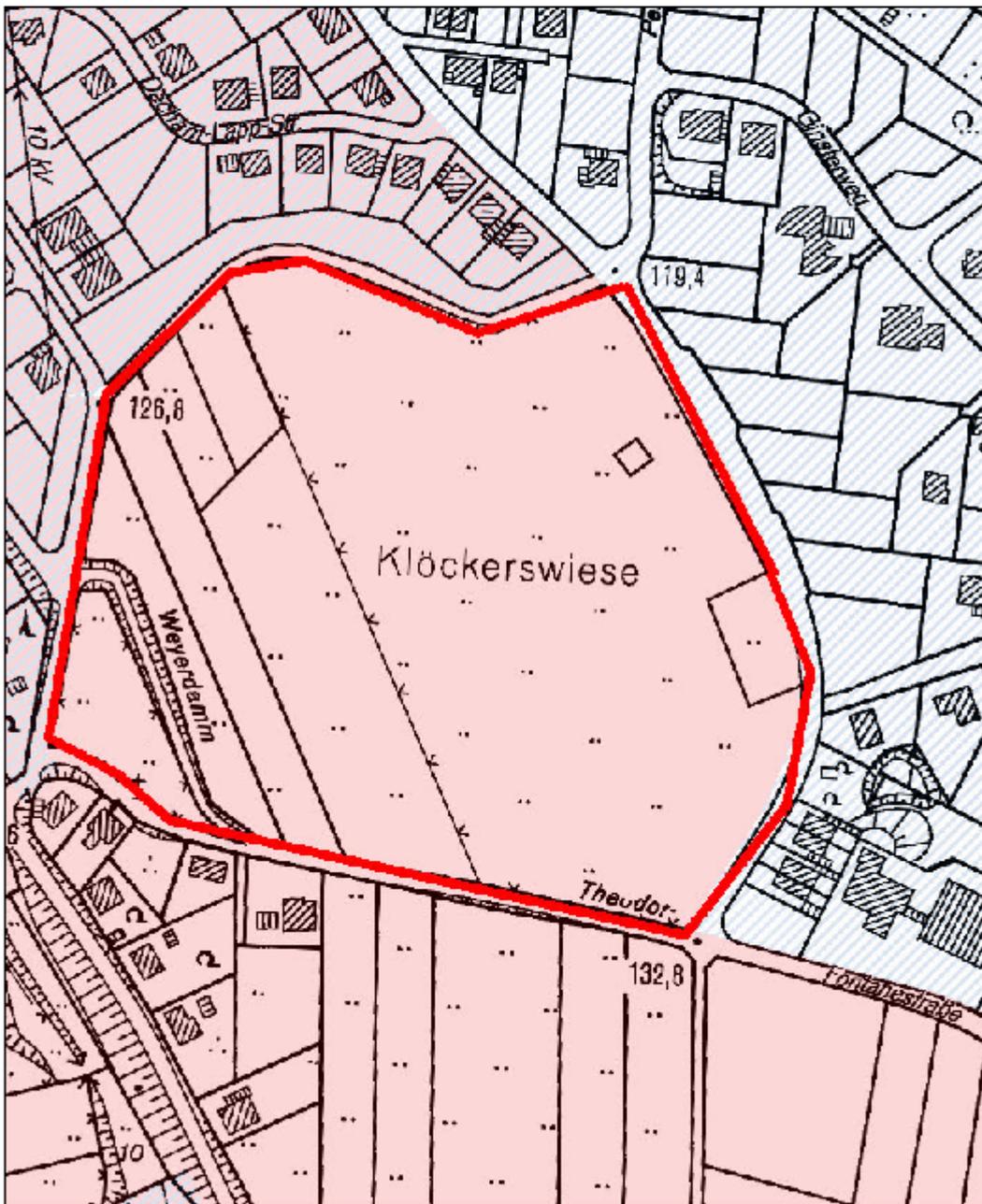


2 Eitorf West III

Fläche Nr. 2 – Eitorf West III	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 5 ha	Lage: integrierte Ortslage umgeben von Wohnbebauung zwischen Theodor-Fontane Straße im Süden, Zum Weierdamm im Westen, Zum Gransbach im Osten und im Norden die Bebauung West II Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Gesamtbewertung:	Topographie: nach Nordwest/Norden leicht abfallend Nutzungen im Umfeld: Von Wohnbebauung umschlossen Lage im Siedlungsgefüge: Integrierte Ortslage, Innenbereich, relativ Zentren nah gelegen. Idealer Lückenschluss zu West I und II Sonstiges: -- Bewertung: gut bis sehr gut Ca. 200-300 m an K 27 (Bus) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Wohnbaufläche Bebauungsplan: einfacher, schlichter Bebauungsplan Ortslage Eitorf aus dem Jahre 1967 Landschaftsbild: durch anthropogene Vorbelastung kaum Beeinträchtigung Intensive Grünlandnutzung Gut geeignet

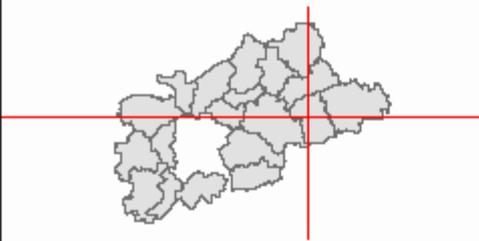
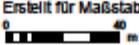
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_strass) Erstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

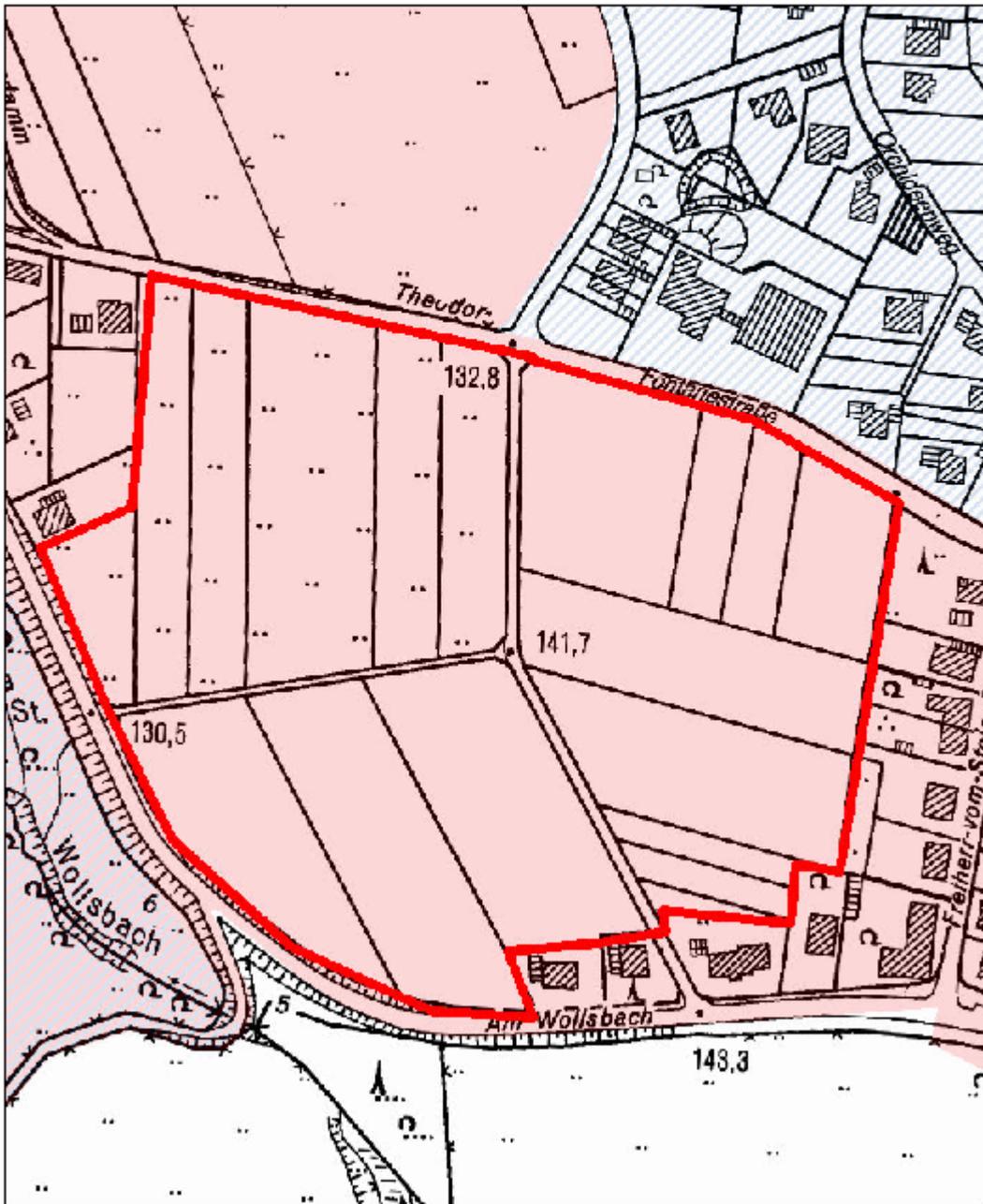


3 Eitorf West IV

Fläche Nr. 3 – Eitorf West IV	Städtebauliche Bewertung
<p>Ortsteil: Ortslage Eitorf</p> <p>Größe: ca. 6 ha</p> <p>Lagecharakteristika</p> <p>ÖPNV</p> <p>Regionalplan</p> <p>Planungsrechtliche Situation:</p> <p>Umwelt/Artenschutz:</p> <p>Gesamtbewertung:</p>	<p>Lage: integrierte Ortslage umgeben von Wohnbebauung zwischen Theodor-Fontane Straße im Norden und K 27 (Zum Wollsbach) im Süden</p> <p>Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft</p> <p>Topographie: nach Norden und Westen abfallend</p> <p>Nutzungen im Umfeld: Von Wohnbebauung umschlossen</p> <p>Lage im Siedlungsgefüge: Integrierte Ortslage, Innenbereich, relativ Zentren nah gelegen</p> <p>Sonstiges: --</p> <p>Bewertung: gut bis sehr gut</p> <p>Ca. 150-200m K 27 (Bus)</p> <p>Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB</p> <p>FNP: Wohnbaufläche</p> <p>Bebauungsplan: einfacher, schlichter Bebauungsplan Ortslage Eitorf aus dem Jahre 1967</p> <p>Landschaftsbild: durch anthropogene Vorbelastung kaum Beeinträchtigung Intensive Grünlandnutzung</p> <p>Noch nicht bekannt</p> <p>Gut geeignet</p>

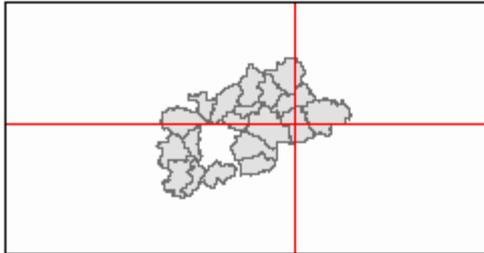
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

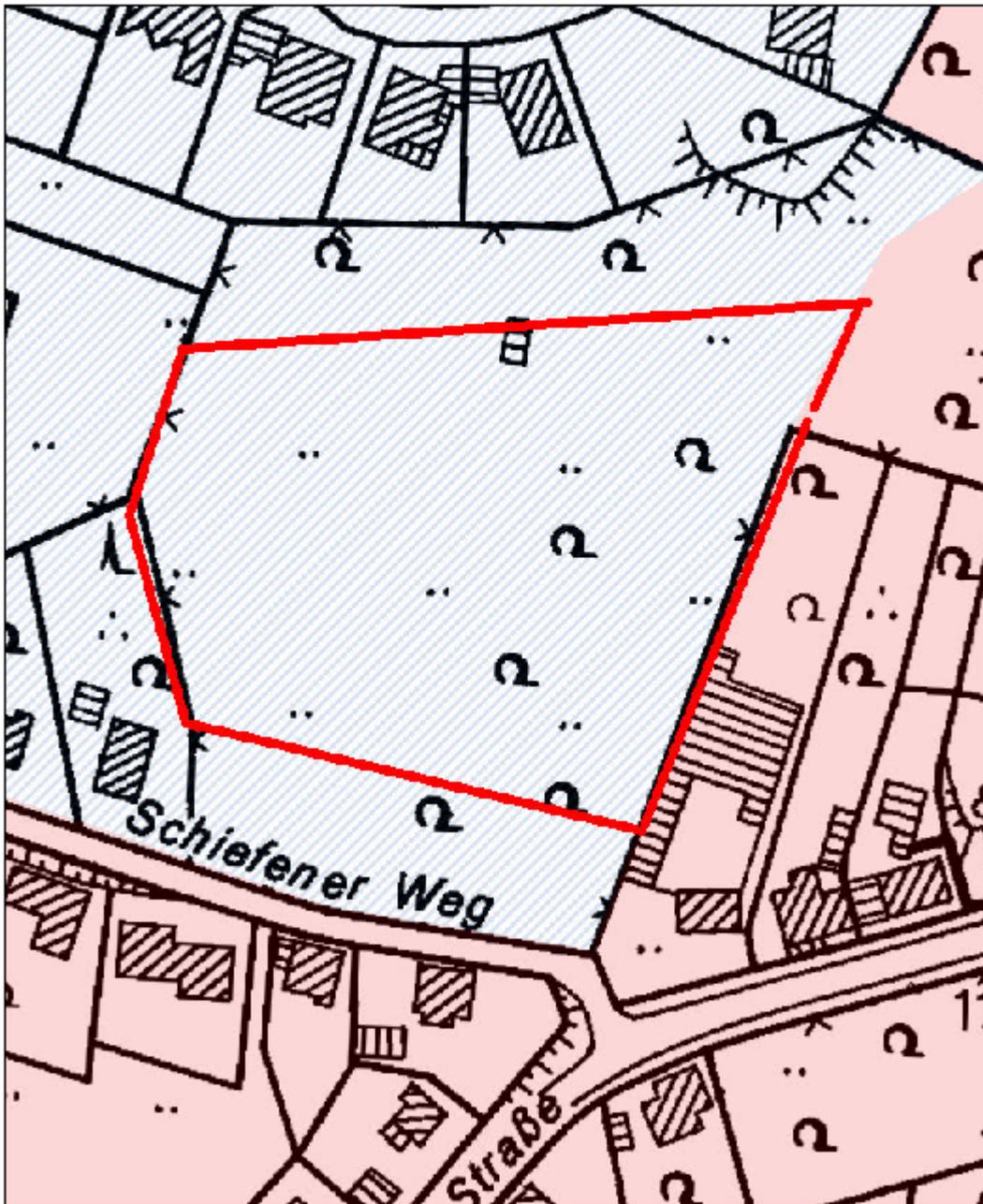


4 Schiefener Weg/Am Erlenberg

Fläche Nr. 4 – Schiefener Weg	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 1 ha	Lage: integrierte Ortslage Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: nach Westen ansteigend Nutzungen im Umfeld: Von Wohnbebauung umschlossen Lage im Siedlungsgefüge: Innenbereich, Zentren nah gelegen, fußläufig zur Ortsmitte Sonstiges: Die Flächen befinden sich im Eigentum einer Erbgemeinschaft, die hinsichtlich der Nutzung noch keine Einigkeit erzielt hat. Bewertung: sehr gut DB/Bus ca. 500 m Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Wohnbaufläche für die 1. Bautiefe, dahinter liegende Flächen als Grünfläche Bebauungsplan: Bebauungsplanes Nr. 3, Eitorf West I, 10. Änderung Landschaftsbild: durch anthropogene Vorbelastung kaum Beeinträchtigung Grünlandnutzung Noch nicht bekannt Gut geeignet

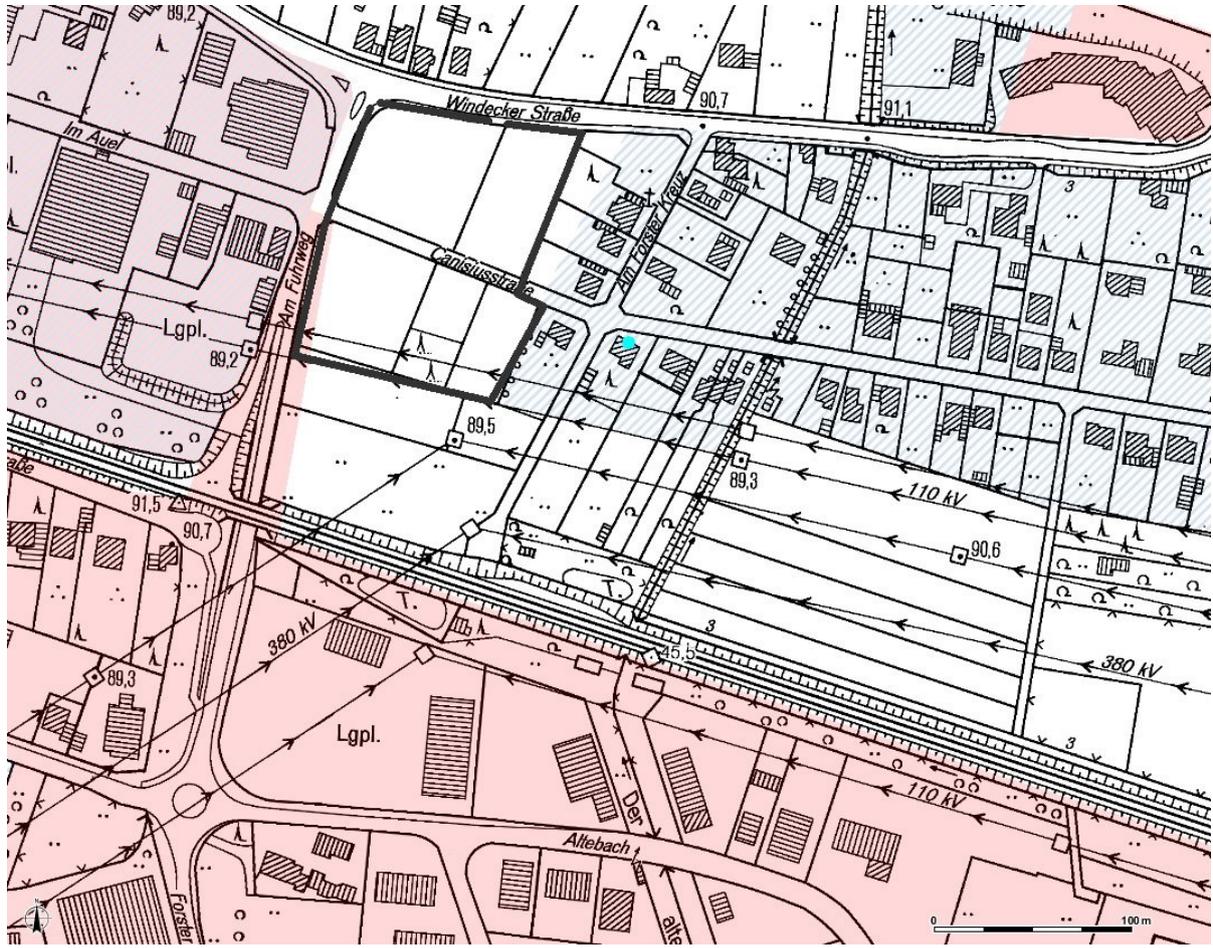
	Eitorf
	Erstellt für Maßstab 1:1.000 Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53763 Eitorf
	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch



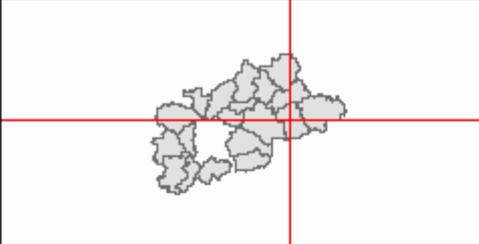
5 Fläche L 333, Am Fuhrweg/Canisiusstraße

Fläche Nr. 5 – Am Fuhrweg/ Canisiusstraße	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 1,5 ha	Lage: Fläche zwischen Am Fuhrweg/ L 333/Zum Forster Kreuz und Bahn Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: eben Nutzungen im Umfeld: Westlich Gewerbegebiet „Im Auel“ östlich Wohnbebauung von Alzenbach Lage im Siedlungsgefüge: Angrenzend an die Ortslagensatzung Alzenbach- z.Zt. Außenbereich Sonstiges: Immissionen durch L 333 und Bahn Bewertung: mäßig 250 -300 m (Bus) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: durch anthropogene Vorbelastung kaum Beeinträchtigung Grünlandnutzung Noch nicht bekannt Gut geeignet

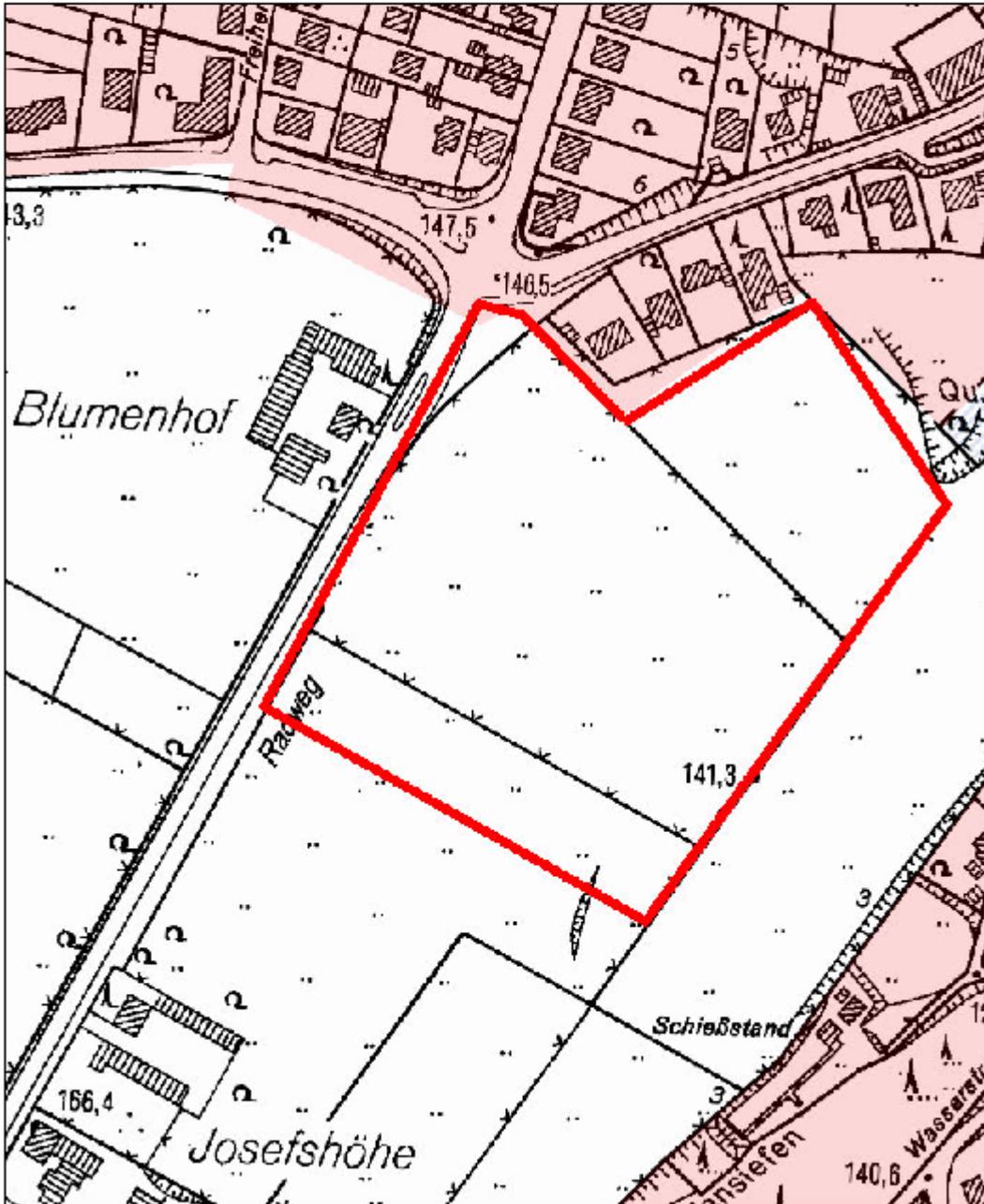


6 Fläche östlich der K 27 / Einmündung Schoellerstraße (Josefshöhe)

<p>Fläche Nr. 6 – östlich K 27</p>	<p>Städtebauliche Bewertung</p>
<p>Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 3,5 ha</p>	<p>Lage: südliche Ortsrandlage auf einer Hochfläche oberhalb von Eitorf, gegenüber der Gastronomie „Blumenhof“, westlich grenzt die K 27, nördlich die Schoellerstraße an, östlich der Pfaffensiefen. Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft</p>
<p>Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamt-Bewertung:</p>	<p>Topographie: am Rand nach Osten abfallend Nutzungen im Umfeld: Wohnbebauung und Landwirtschaft Lage im Siedlungsgefüge: Bei Realisierung von Blumenhof: Integrierte Randlage, relativ Zentren nah gelegen Sonstiges: Bewertung: gut Ca. 100 m (Bus) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Beeinträchtigung mittel Grünlandnutzung Noch nicht bekannt Geeignet</p>

	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch



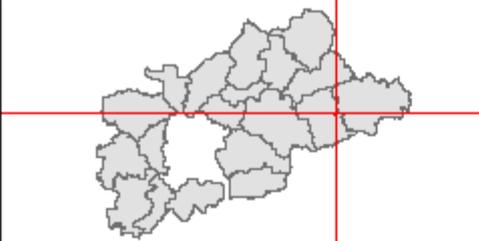
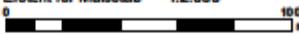
7 Zum Höhenstein/Auf der Heide

Fläche Nr. 7– Zum Höhenstein/ Auf der Heide	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 14 ha	Lage: Fläche zwischen den Straßen Auf der Heide, Zum Höhenstein, Ahornweg und Huckenbröler Straße Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: eben, leicht ansteigendes Gelände nach Süd-Osten Nutzungen im Umfeld: Westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung, südlich und östlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich; fußläufig nicht Zentren-nah, Anbindung nur über Gemeindestraßen Sonstiges: Bewertung: befriedigend 200 -250 m (Bus) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Wohnbaufläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Signifikante Beeinträchtigung Noch nicht bekannt Minder geeignet (Tauschpotenzial Regionalplan)

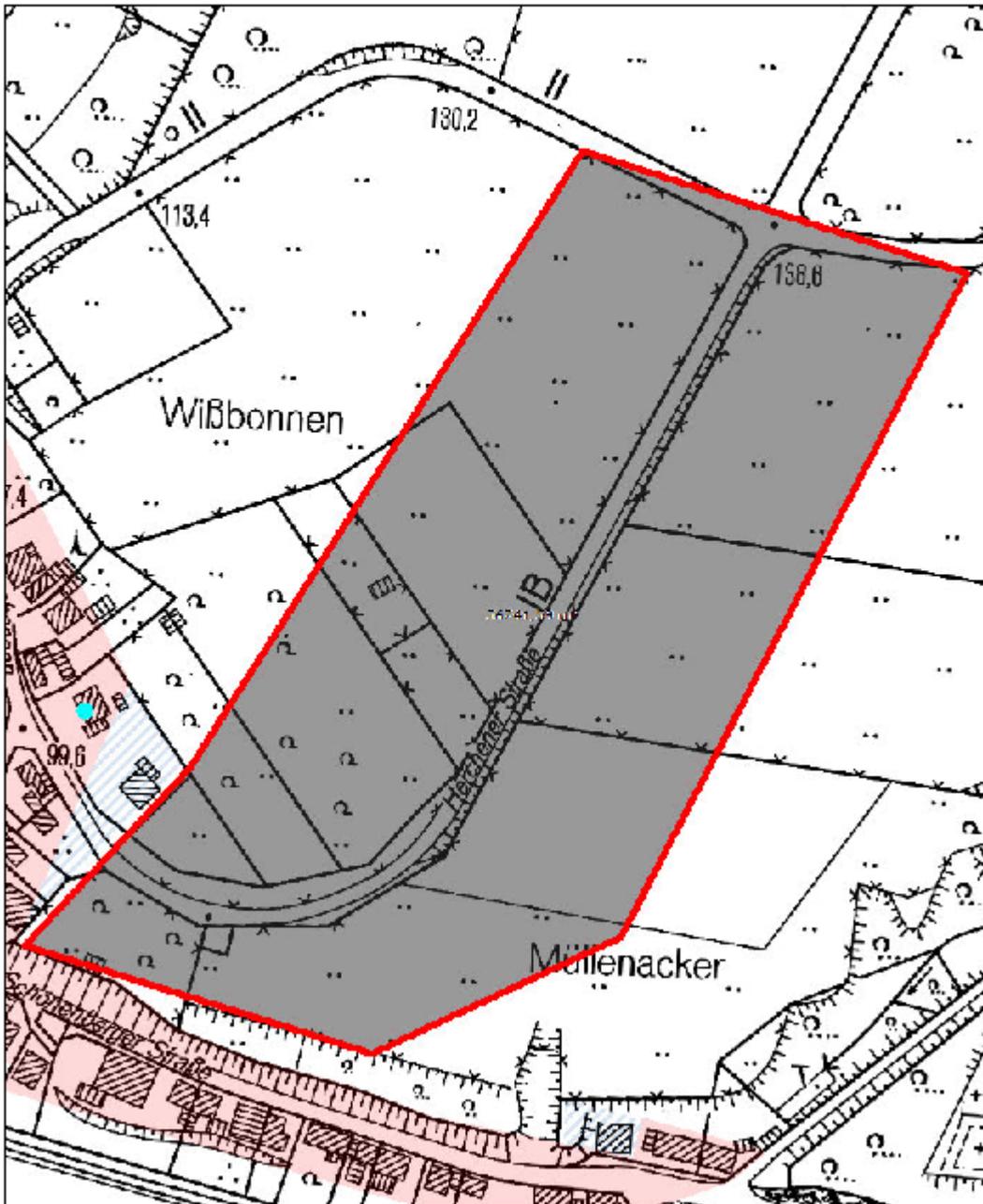
Neu hinzugekommene Flächen und ihre Bewertung:

8 Halft, Herchener Straße

Fläche Nr. 8– Halft Herchener Straße	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Halft Größe: ca. 5,6 ha	Lage: Fläche nördlich der Schönenberger Straße, Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: ansteigendes Gelände nach Norden Nutzungen im Umfeld: Süd-westlich angrenzende Wohnbebauung, nördlich und östlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich; fußläufig nicht Zentren-nah, Anbindung nur über Gemeindestraßen Sonstiges: Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bewertung: befriedigend 500 -1000 m (Bus) Kein ASB, sondern Freiraum und Agrarbereich FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Signifikante Beeinträchtigung Noch nicht bekannt Minder geeignet

	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000 	
	Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 10.08.2016	
Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> LOGO </div>

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

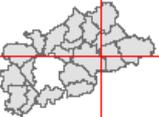
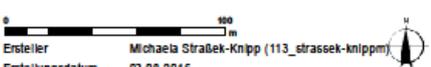


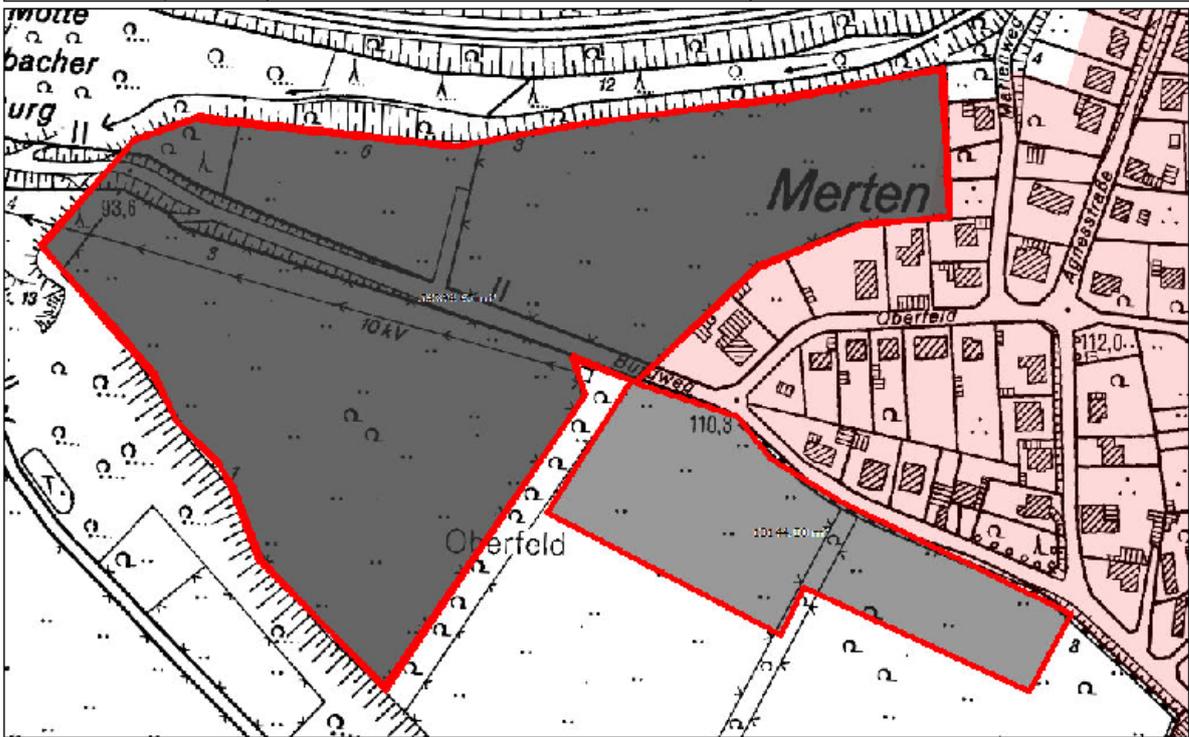
9 Nördlich Klebeichenbach/Vollmich/Lehrer-Stein-Straße

Fläche Nr. 9– Nördlich Klebeichenbach, Vollmich. Lehrer-Stein- Straße	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Halft Größe: ca. 9,7 ha	Lage: Fläche nördlich der Halfter Straße, Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: leicht ansteigendes Gelände nach Norden Nutzungen im Umfeld: Umgrenzt im Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung, nördlich angrenzendes Landschaftsschutzgebiet Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich; fußläufig nicht Zentren-nah, Anbindung über Gemeindestraßen Sonstiges: Bewertung: gut 200 -500 m (Bus) ASB- Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Geringe Beeinträchtigung Noch nicht bekannt Gut geeignet

10. Merten – Burgweg zum Bahnhof

Fläche Nr. 10 – Merten	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Merten Größe: ca. 6,7 ha	Lage: Ortsteil Merten-Verbindung zum Bahnhof Derzeitige Nutzung: Grünland
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamt-Bewertung:	Topographie: relativ eben an den Rändern abfallend Nutzungen im Umfeld: Wohnbebauung Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich Sonstiges: Landschaftsschutzgebiet Bewertung: gut Ca. 100 m – ÖPNV-Bahn Bisher kein ASB FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Beeinträchtigung relativ gering Grünlandnutzung Noch nicht bekannt Geeignet

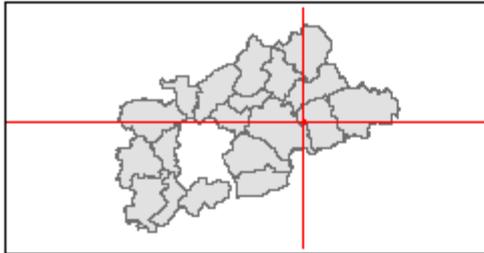
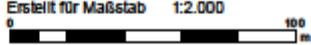
	Eitorf		Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf		
	Ersteller				Michaela Straßek-Knipp (113_strassek-knippm)
	Erstellungsdatum				03.08.2016



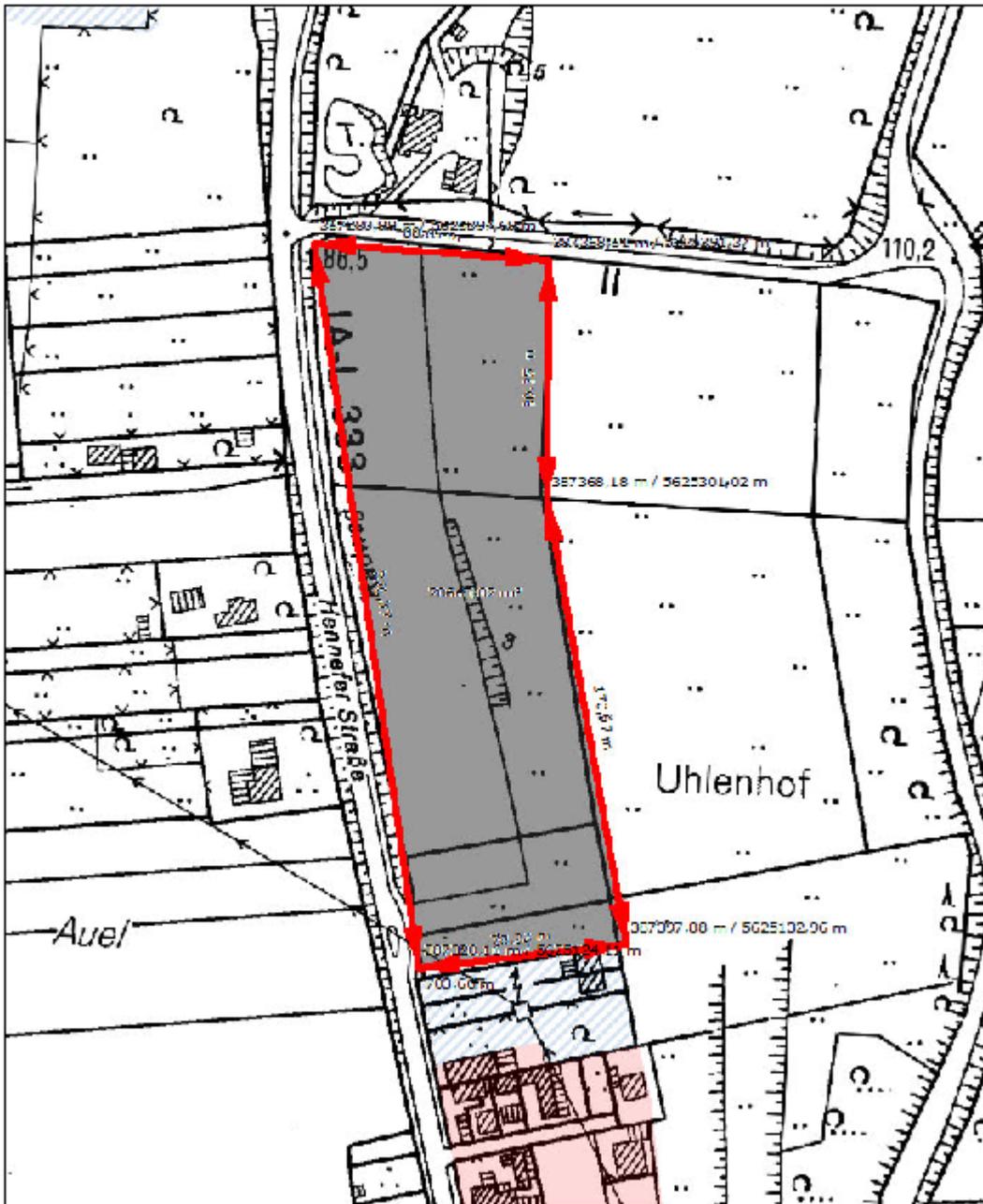
Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

11 Bach – zwischen Hennefer Straße und Happacher Hof

Fläche Nr. 11– Bach	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Bach Größe: ca. 2 ha	Lage: Fläche östlich der L333, Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika	Topographie: relativ ebenes Gelände Nutzungen im Umfeld: grenzt im Süden an die Ortslage Bach, Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich; fußläufig nicht Zentren-nah, Anbindung über L333 Sonstiges: Landschaftsschutzgebiet Bewertung: mäßig
ÖPNV	200 -500 m (Bus)
Regionalplan	Kein ASB – Freiraum- und Agrarbereich
Planungsrechtliche Situation:	FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Geringe Beeinträchtigung
Umwelt/Artenschutz:	Noch nicht bekannt
Gesamtbewertung:	Minder geeignet

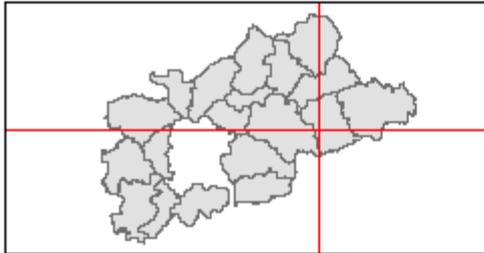
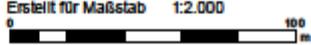
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 03.08.2016	 <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">LOGO</div>
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

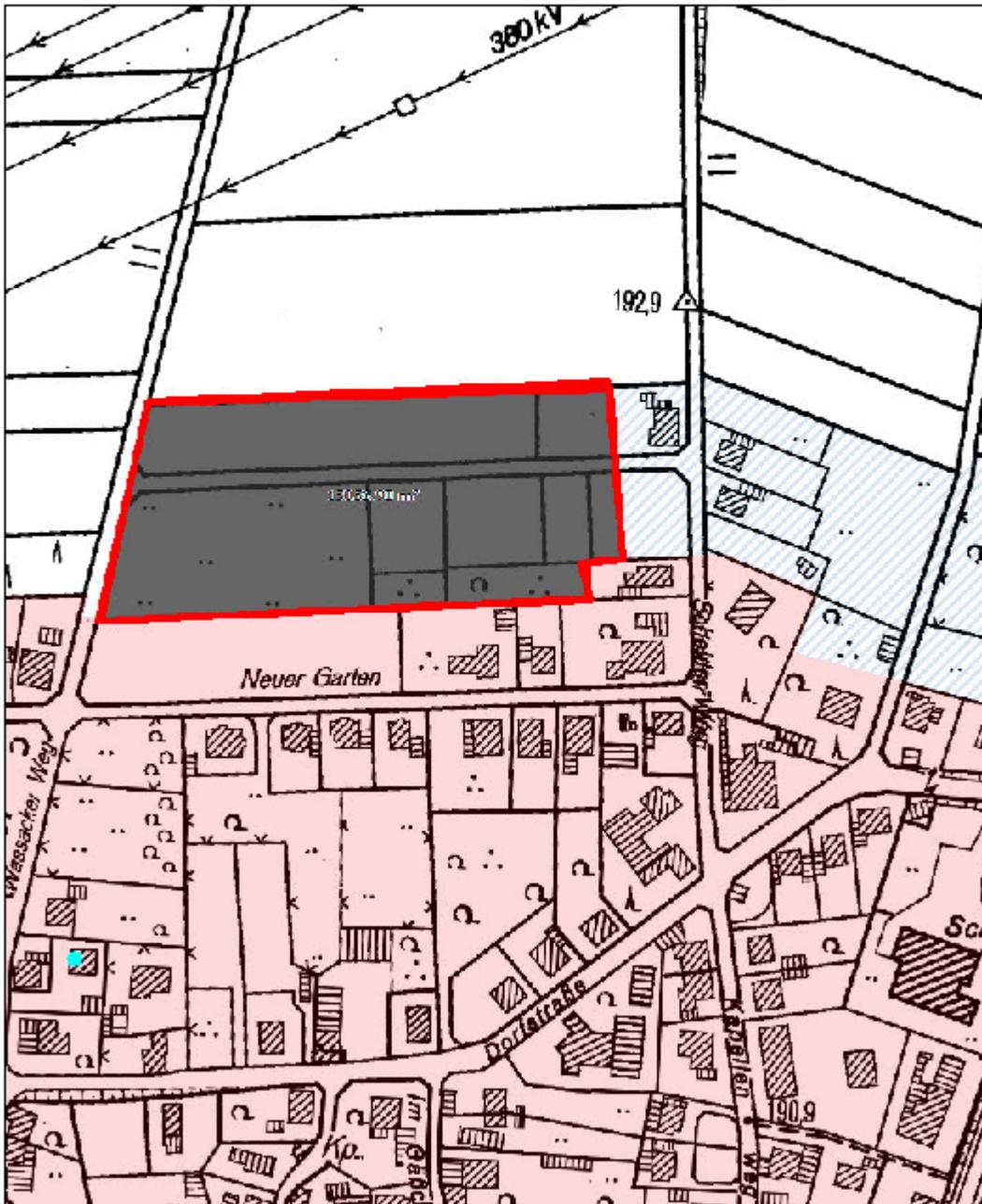


12 Wassackerweg und Scheiderweg

Fläche Nr. 12– Wassacker Weg und Scheiderweg	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Halft Größe: ca. 1,5 ha	Lage: Fläche nördlich der Straße „Neuer Garten“ Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: fast ebenes Gelände Nutzungen im Umfeld: im Süden Wohnbebauung, nördlich angrenzende Grünlandflächen Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich; fußläufig nicht Zentren-nah, Anbindung über Gemeindestraßen Sonstiges: Kein Landschaftsschutzgebiet Bewertung: gut 500 - 1000 m (Bus) Kein ASB FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Geringe Beeinträchtigung, da vorbelastet durch Hochspannungsleitung nördlich angrenzend Noch nicht bekannt Geeignet

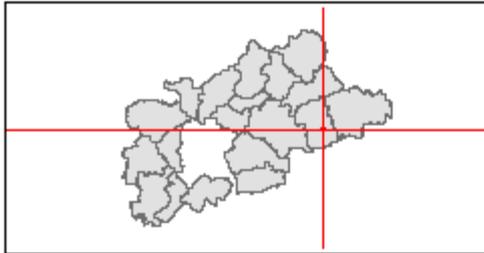
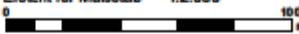
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 24.08.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53763 Eitorf	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> LOGO </div>

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

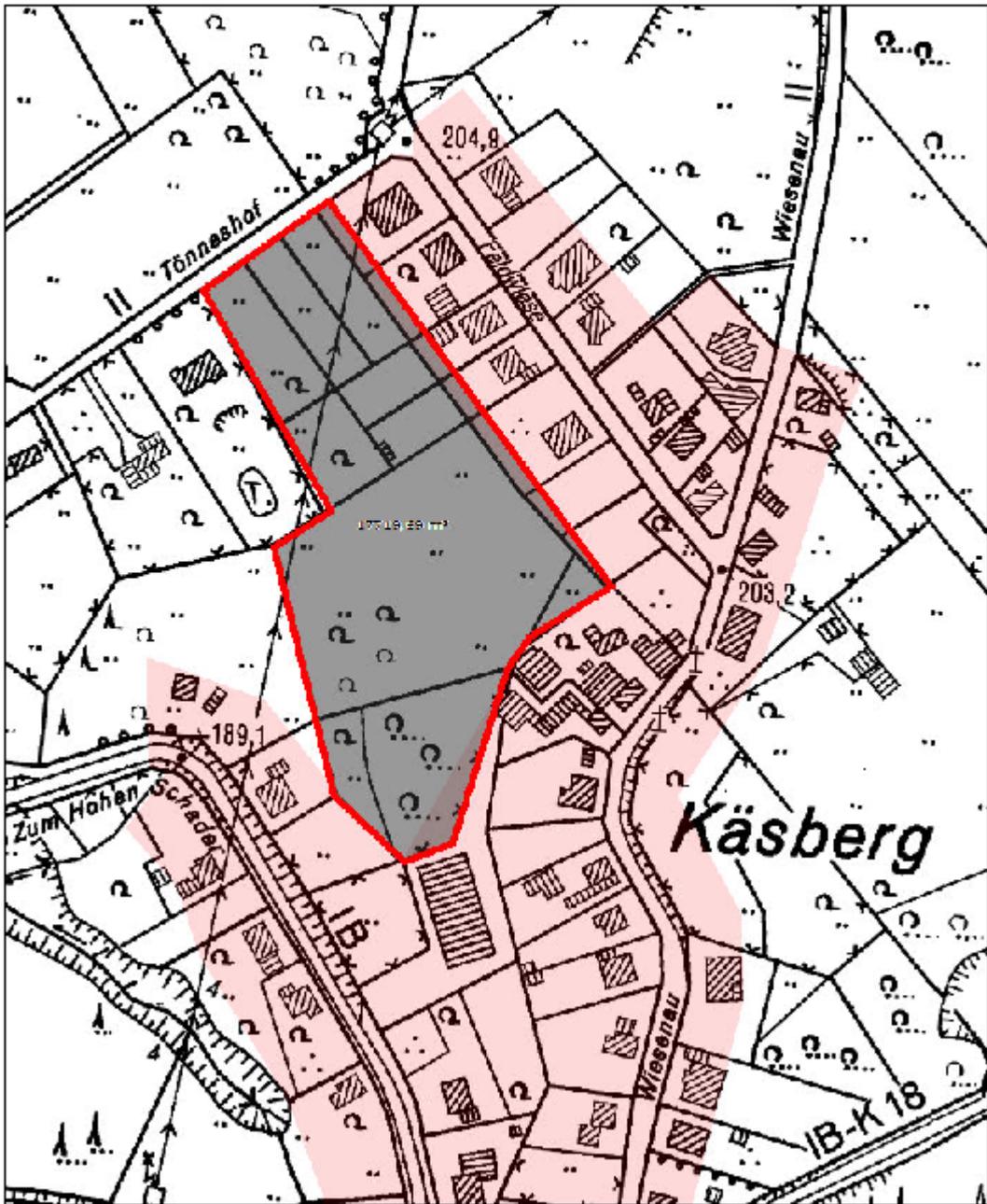


13 Käsberg, innerorts

Fläche Nr. 13 Käsberg	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 2 ha	Lage: Fläche westlich der Straße Wiesenau Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft und Wald
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: nach Westen stark abfallendes Gelände Nutzungen im Umfeld: Nord-östliche und südlich angrenzende Wohnbebauung, Lage im Siedlungsgefüge: z.Zt. Außenbereich; Zum Ortszentrum von Eitorf ca. 4 km, Anbindung über Gemeindestraßen und Landstraße L 333 Sonstiges: Landschaftsschutzgebiet Bewertung: ausreichend 200 -250 m (Bus) Kein ASB, sondern Freiraum und Agrarbereich FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Signifikante Beeinträchtigung Noch nicht bekannt Minder geeignet

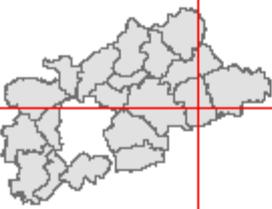
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000 	
	Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 03.08.2016	
Gemeinde Eitorf Markt 1 53763 Eitorf		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> LOGO </div>

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

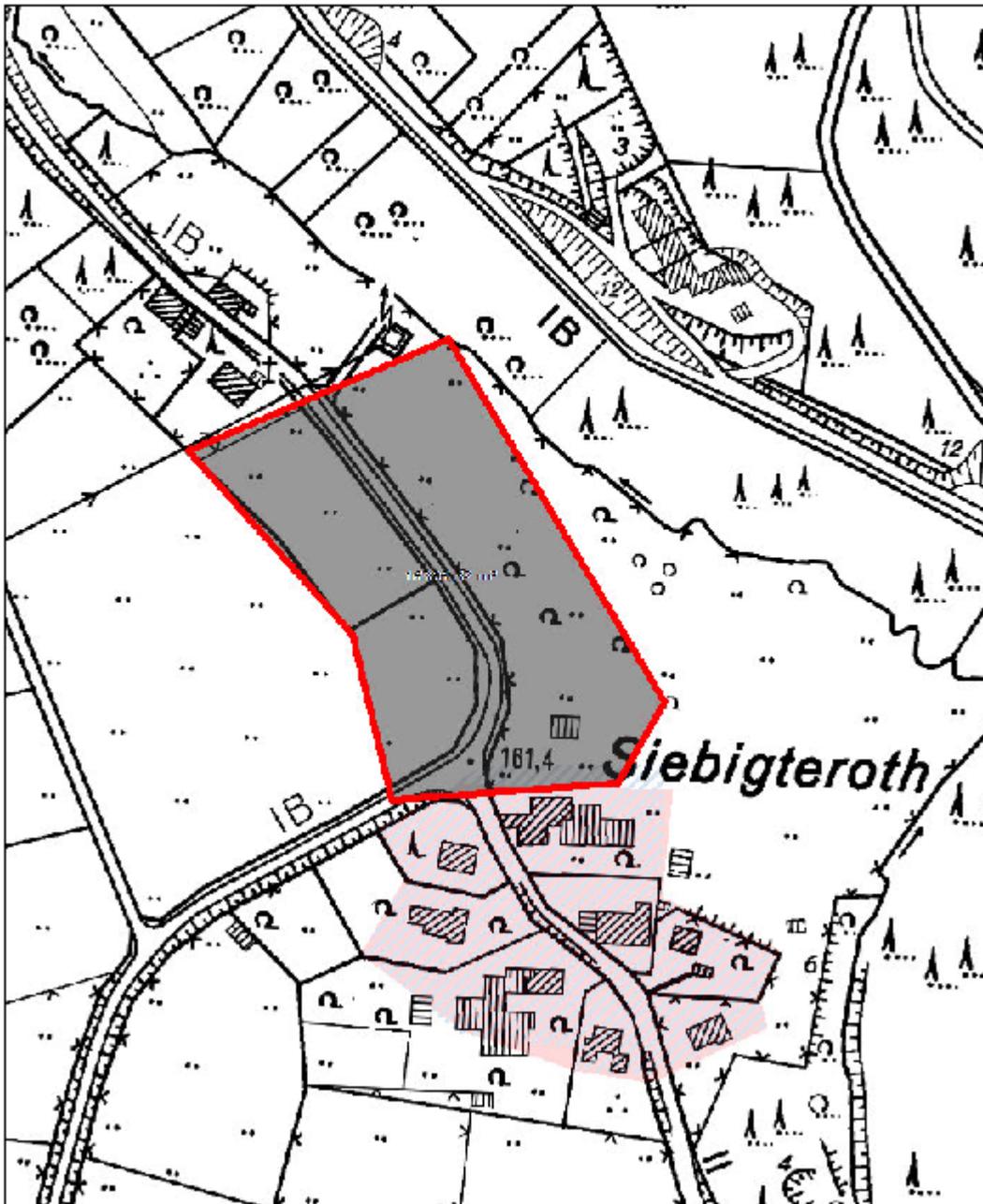


14 Zwischen Rosental und Siebigteroth

Fläche Nr. 14 Zwischen Rosental und Siebigteroth	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 1,6 ha	Lage: Fläche nördlich von Siebigteroth Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: nach Süden und Süd-Westen leicht ansteigendes Gelände Nutzungen im Umfeld: Südlich angrenzende Außenbereichssatzung von Siebigteroth, Lage im Siedlungsgefüge: Außenbereich; Zum Ortszentrum von Eitorf ca. 4 km, Anbindung über Gemeindestraßen Sonstiges: Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Bewertung: mangelhaft Bus Kein ASB, sondern Freiraum und Agrarbereich FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Signifikante Beeinträchtigung Noch nicht bekannt Minder geeignet

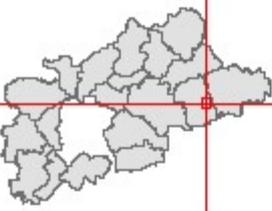
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000 	
	Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 03.08.2016	
Gemeinde Eitorf Markt 1 53763 Eitorf		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> LOGO </div>

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

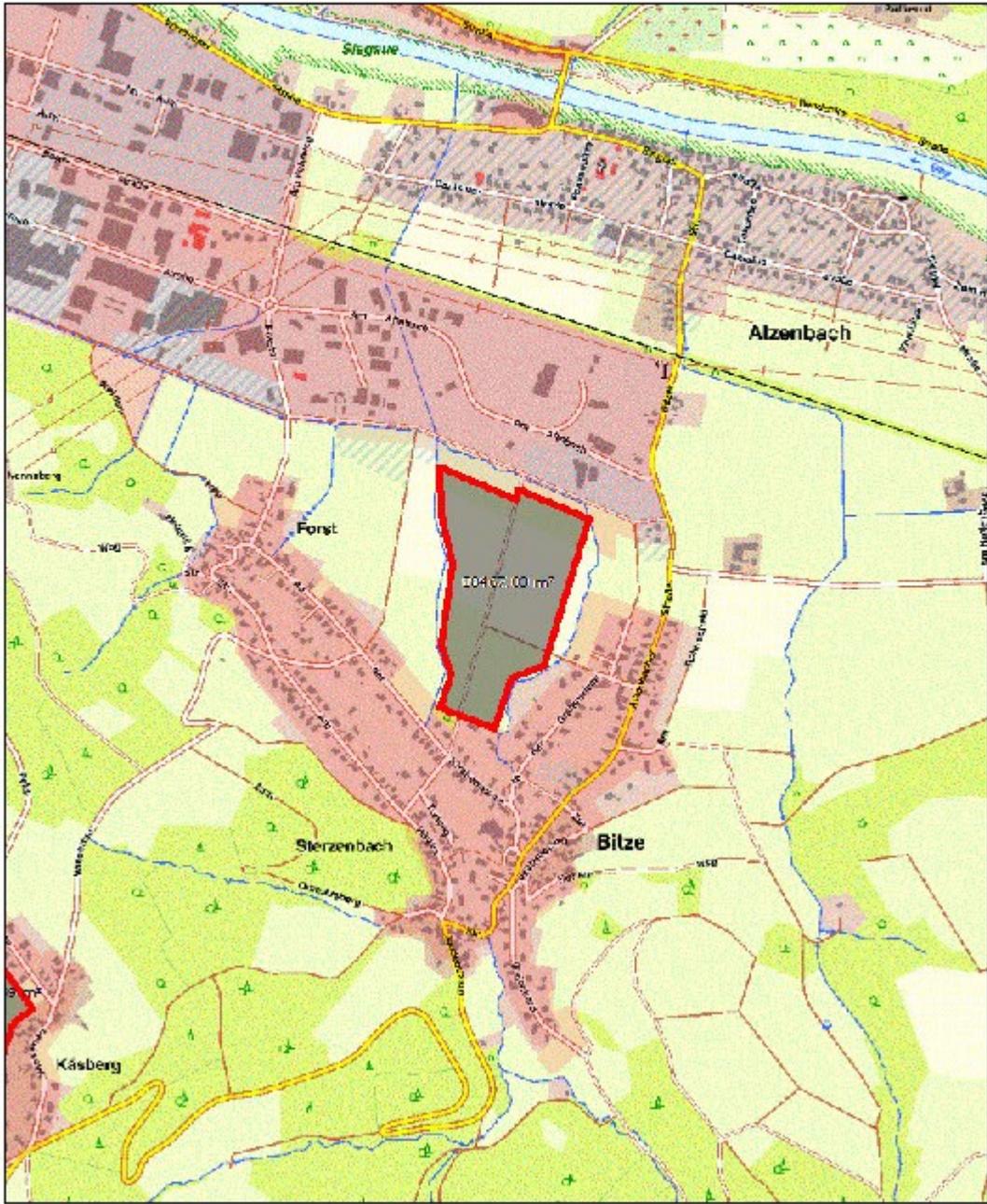


15 Bitze-Bonnenfeld Richtung Altebach

Fläche Nr. 15 Bitze-Bonnenfeld Richtung Altebach	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 8,8 ha	Lage: Fläche südlich von Altebach Derzeitige Nutzung: Landwirtschaft
Lagecharakteristika	Topographie: fast ebenes Gelände Nutzungen im Umfeld: Südlich angrenzende Ortslagen- setzung von Bitze, nördlich angrenzendes Gewerbegebiet Altebach Lage im Siedlungsgefüge: Außenbereich; Zum Ortszent- rum von Eitorf ca. 3 km, Anbindung über Gemeindestra- ßen Sonstiges: Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet
ÖPNV	300 m - Bus
Regionalplan	Kein ASB, sondern Freiraum und Agrarbereich
Planungsrechtliche Situation:	FNP: Landwirtschaftliche Nutzfläche Bebauungsplan: Kein Landschaftsbild: Beeinträchtigung
Umwelt/Artenschutz:	Sensibler Bereich, Maculinea Flächen, Bachläufe (Bonnenfeldgraben)
Gesamtbewertung:	Minder geeignet

	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:10.000 	
	Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Erstellungsdatum 03.08.2016	
Gemeinde Eitorf Markt 1 53763 Eitorf		

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch



Eitorf

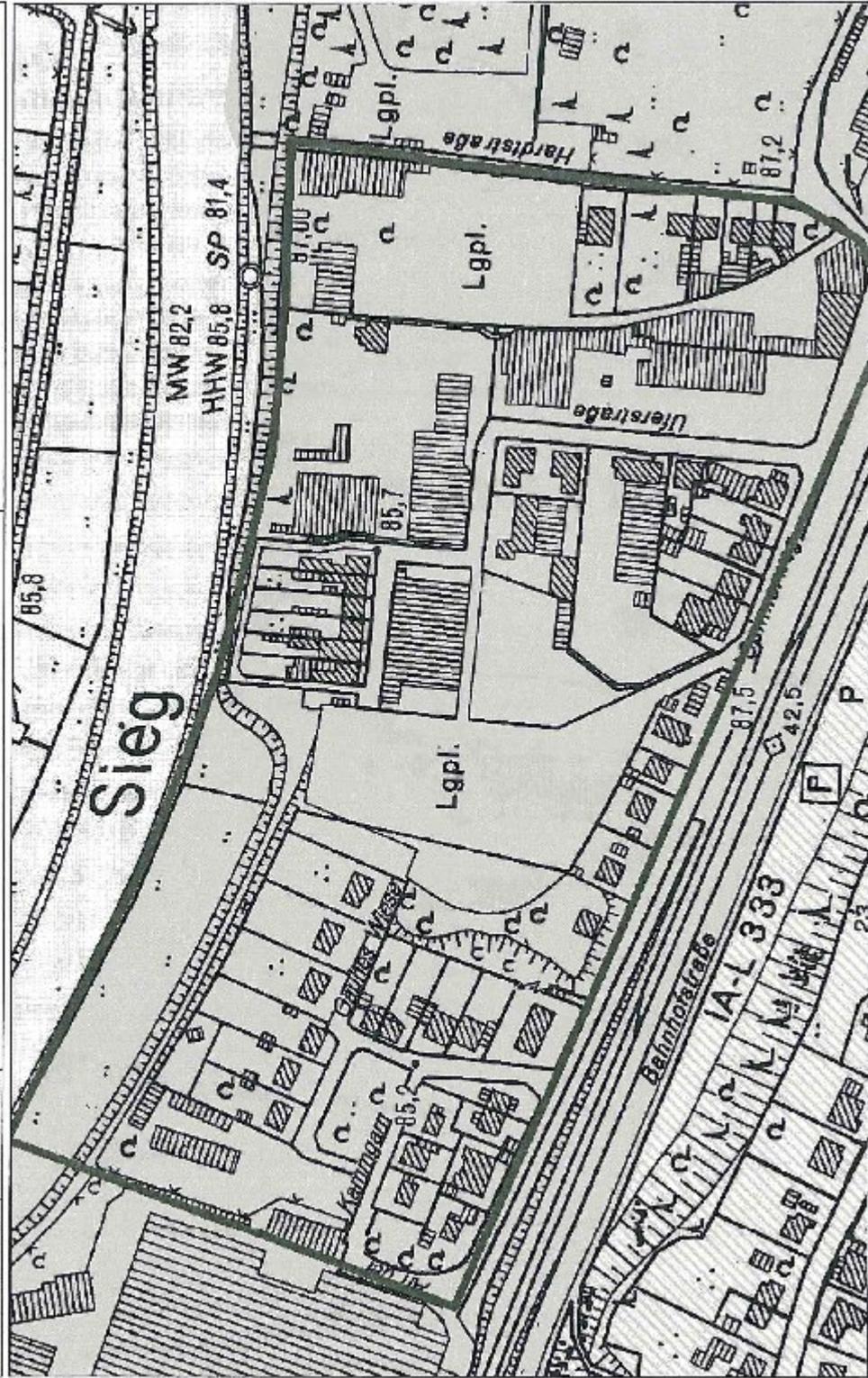


Gemeinde Eitorf
Markt 1
53753 Eitorf



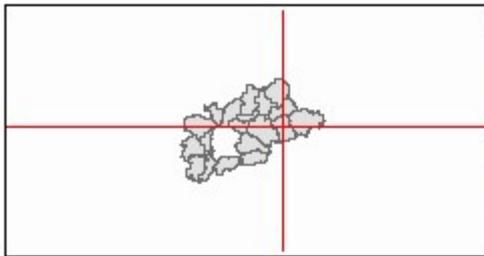
Michael B. Straßer-Klipp (113_straßer-klipp.com)
08.04.2018

Erstellt für
Erstellt mit

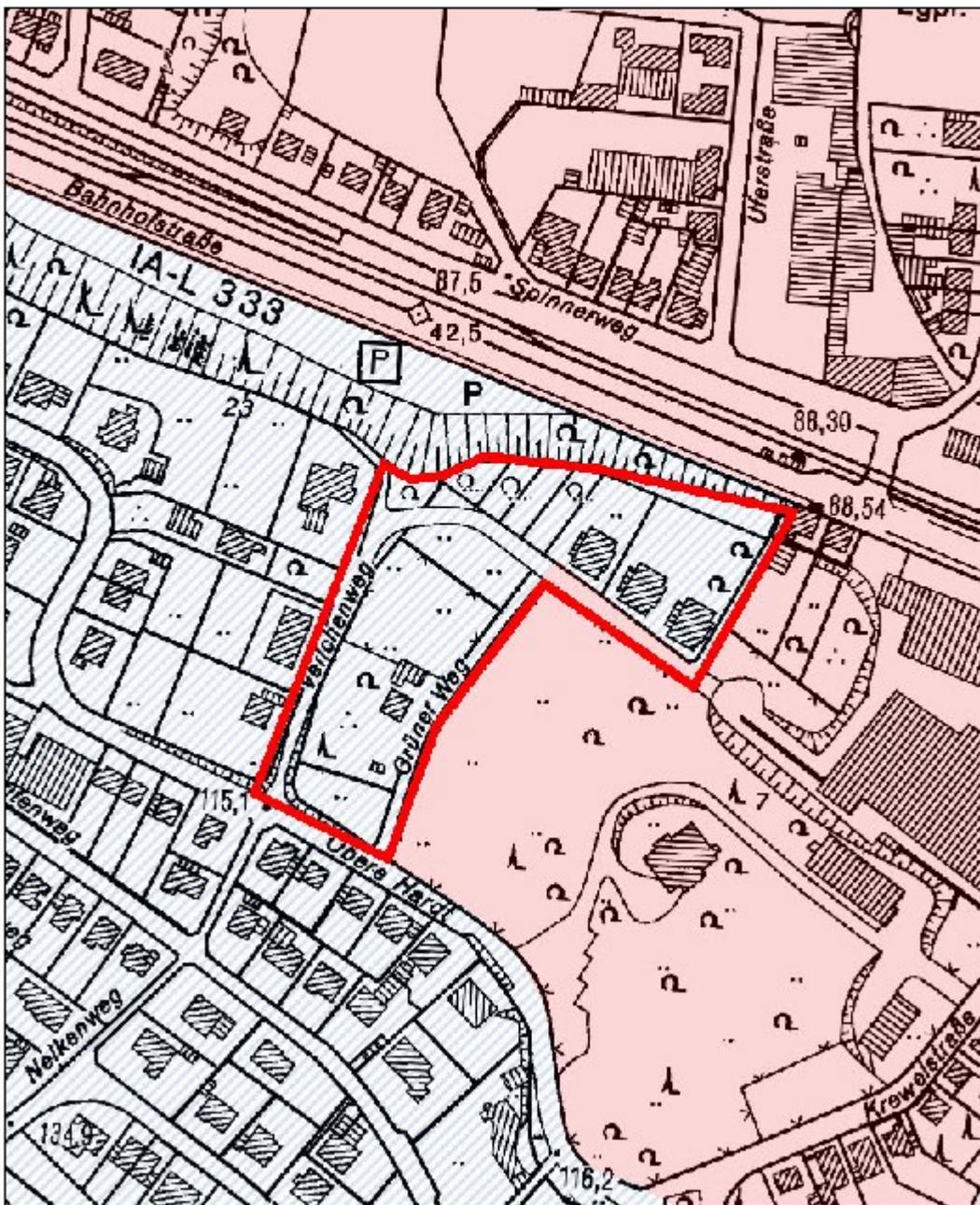


2 Grüner Weg/Obere Hardt

Fläche Nr. 2– Grüner Weg/ Obere Hardt	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 1,4 ha	Lage: Fläche zwischen Veilchenweg und Grüner Weg Derzeitige Nutzung: Wohnen und Grünfläche
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: Nutzungen im Umfeld: Westlich Wohnbauflächen, nördlich Bahnhofstraße, östlich Gewerbeflächen Fa. Krewel/Meuselbach und südlich Wohnbauflächen Lage im Siedlungsgefüge: Innenbereich Sonstiges: Bewertung: gut Ca. 400 m (Bahn und Bus) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: MI Bebauungsplan: Nr. 3, West I, 14. Änderung Landschaftsbild: Keine Beeinträchtigung, da anthropogen geprägt Einschränkungen kaum zu erwarten Gut geeignet

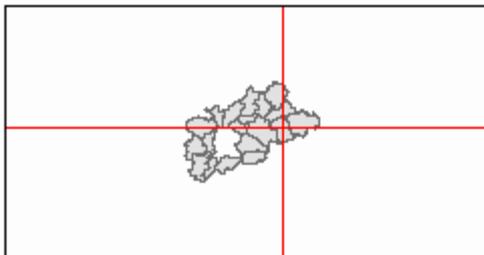
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Knipp (113_stras) Einstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

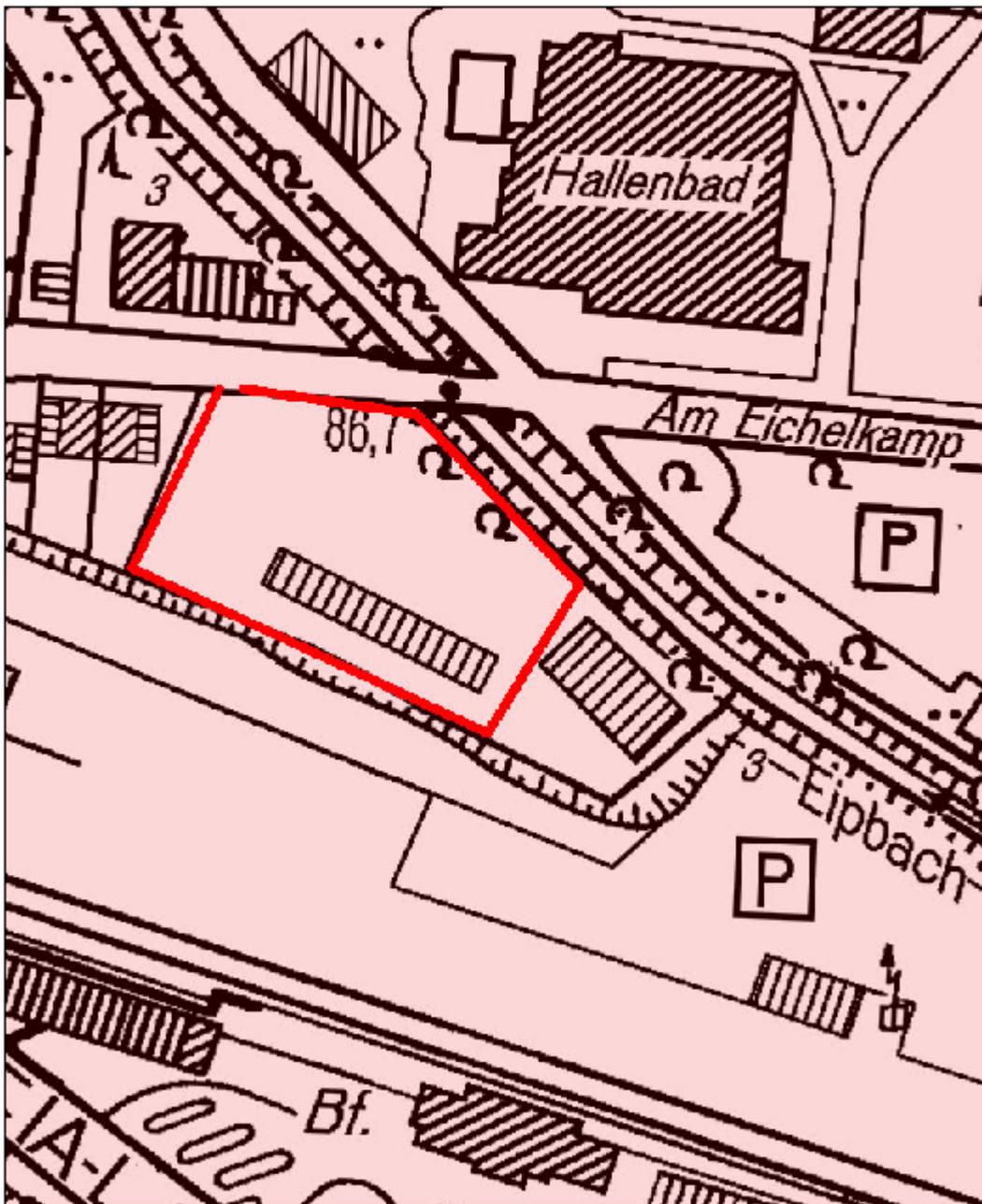


3 Restfläche „Regionale 2010“ (Bauhofgelände Am Eichelkamp)

Fläche Nr. 3– Regionale 2010	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 0,3 ha	Lage: Fläche Bauhofgelände Am Eichelkamp Derzeitige Nutzung: Bauhoffläche
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: eben Nutzungen im Umfeld: Westlich Wohnbauflächen, nördlich Straße Am Eichelkamp, HWB, östlich Parkplatz und südlich Regionale 2010 Flächen Lage im Siedlungsgefüge: Innenbereich, direkte Bahnhofsnahe Sonstiges: Bewertung: sehr gut 150 m (Bahn und Bus) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Gemeinbedarfsfläche Bebauungsplan: Nr. 1, Ortslage Eitorf Landschaftsbild: Keine Beeinträchtigung, da anthropogen geprägt Einschränkungen Natur- und Artenschutz kaum zu erwarten; Altlastenprüfung notwendig Gut geeignet

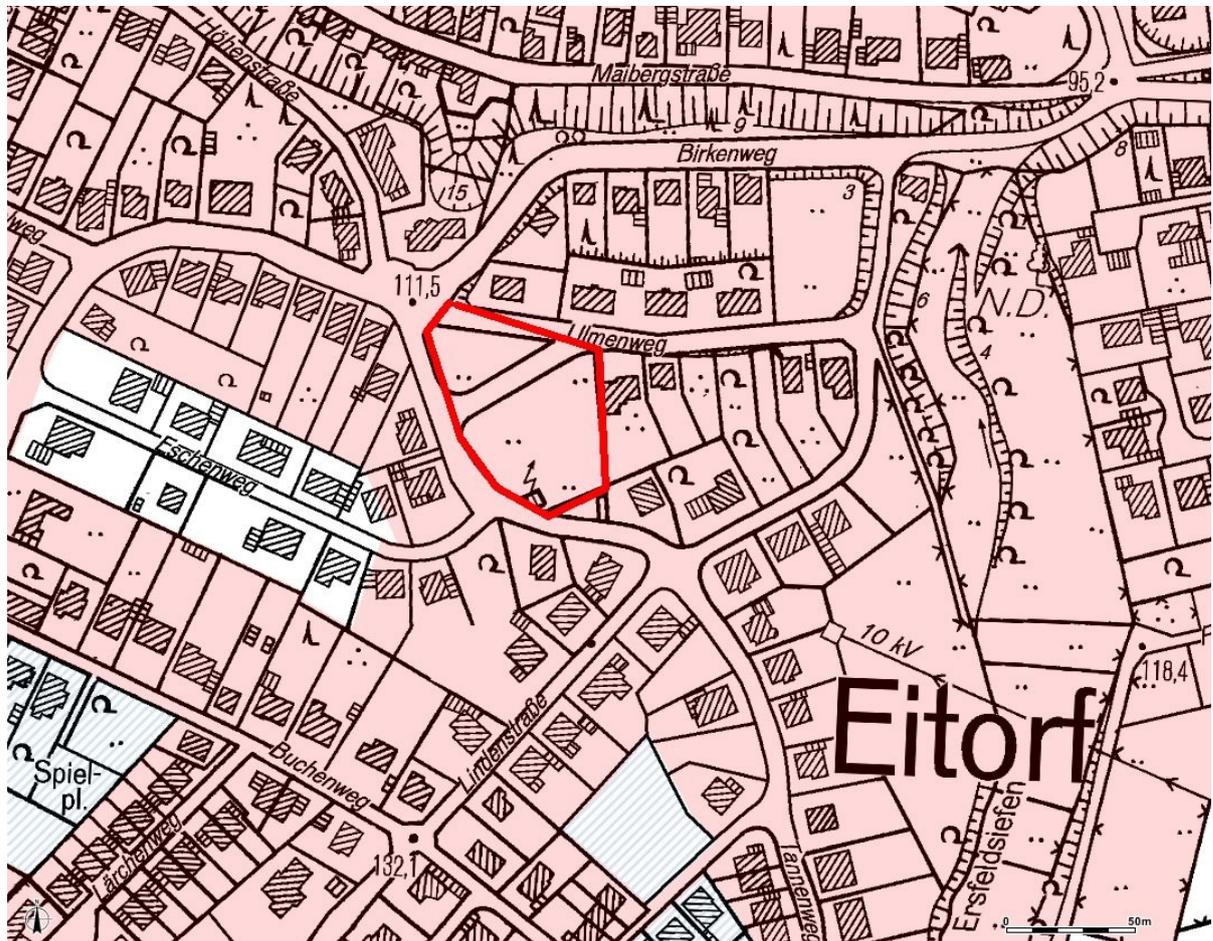
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:1.000  Ersteller Michaela Straßek-Klipp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch



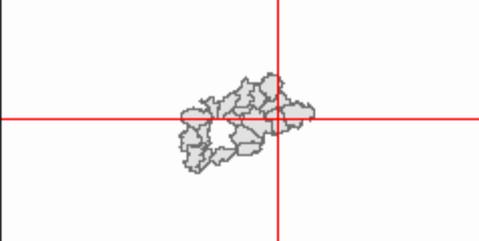
4 Bebauungsplan Nr. 4 – Am alten Weingarten/Höhenstein (im Bereich Ulmenweg)

Es handelt sich im Sinne einer sinnvollen Ausnutzung um eine kleinere Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die heutige Erschließungssituation. Vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 4. Auf die Darstellung einer Kurzbewertung wird daher hier verzichtet. Zur Lage siehe Planausschnitt.

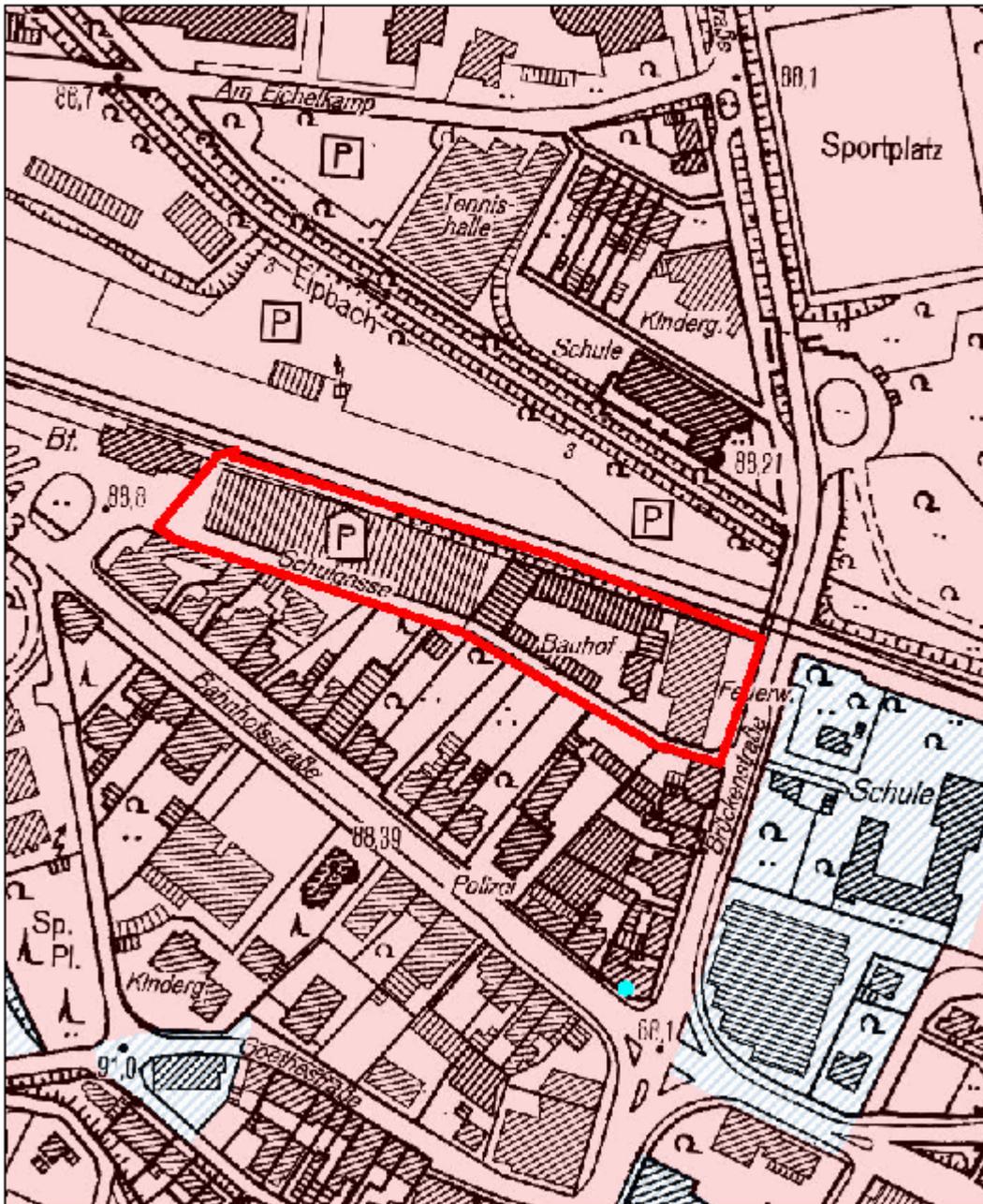


5 Areal Schulgasse

Fläche Nr. 5– Schulgasse	Städtebauliche Bewertung
Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 3,5 ha	Lage: Fläche zwischen Bahn und Schulgasse Derzeitige Nutzung: Parkdeck, Bauhof, Feuerwehr
Lagecharakteristika ÖPNV Regionalplan Planungsrechtliche Situation: Umwelt/Artenschutz: Gesamtbewertung:	Topographie: eben Nutzungen im Umfeld: Westlich Bahnhof und ZOB, nördlich Bahn, östlich Rewe und südlich Mischgebietsflächen Lage im Siedlungsgefüge: Innenbereich Sonstiges: Bewertung: sehr gut 200 m (Bus und Bahn) Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB FNP: Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Parkhaus Bebauungsplan: Einfache B-Plan Nr. 1, Ortslage Eitorf Landschaftsbild: Keine Beeinträchtigung, da anthropogen geprägt Einschränkungen aus Natur- und Artenschutz nicht zu erwarten; Altlastenprüfung erforderlich. Gut geeignet

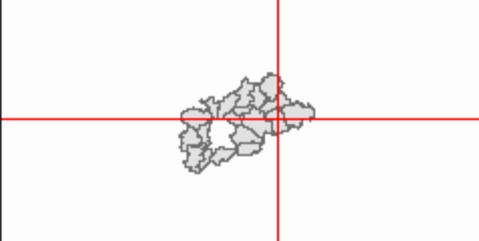
	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Kripp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

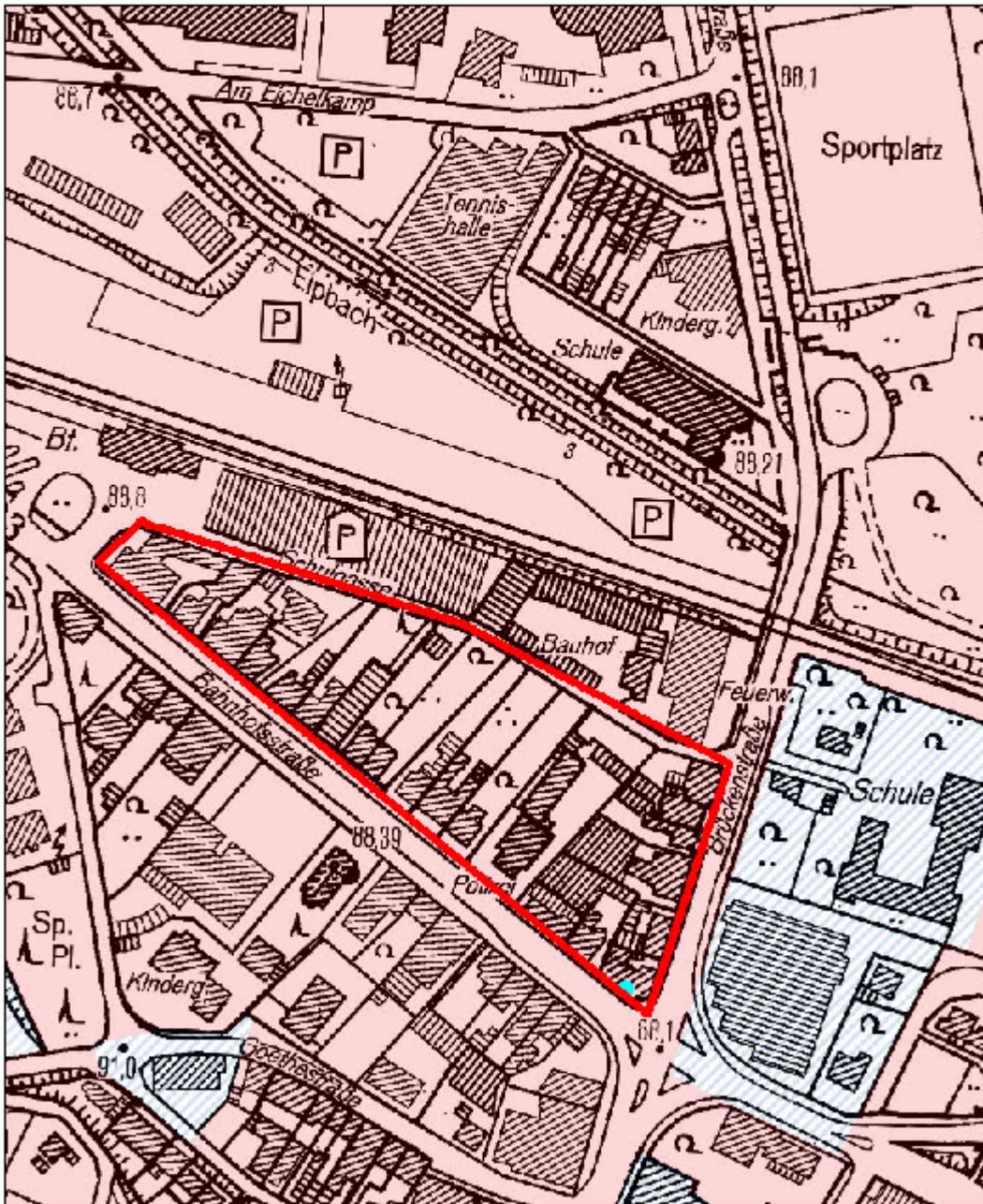


6 Bahnhofstraße Nord

<p>Fläche Nr. 6– Bahnhofstraße Nord</p>	<p>Städtebauliche Bewertung</p>
<p>Ortsteil: Ortslage Eitorf Größe: ca. 3,5 ha</p>	<p>Lage: Fläche zwischen Bahnhofstraße, ZOB und Schulgasse Derzeitige Nutzung: Hinterlandbebauung</p>
<p>Lagecharakteristika</p> <p>ÖPNV</p> <p>Regionalplan</p> <p>Planungsrechtliche Situation:</p> <p>Umwelt/Artenschutz:</p> <p>Gesamtbewertung:</p>	<p>Topographie: eben Nutzungen im Umfeld: Westlich Bahnhof und ZOB, nördlich Schulgasse, östlich Rewe und südlich Bahnhofstraße Lage im Siedlungsgefüge: Innenbereich Sonstiges: Verdichtung Bewertung: sehr gut</p> <p>50 – 200 m (DB/Bus)</p> <p>Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB</p> <p>FNP: MI und Gemeinbedarfsfläche (Polizei) Bebauungsplan: Einfache B-Plan Nr. 1, Ortslage Eitorf Landschaftsbild: Keine Beeinträchtigung, da anthropogen geprägt</p> <p>Einschränkungen kaum zu erwarten</p> <p>Gut geeignet</p>

	Eitorf Erstellt für Maßstab 1:2.000  Ersteller Michaela Straßek-Kripp (113_stras) Erstellungsdatum 06.04.2016	
	Gemeinde Eitorf Markt 1 53783 Eitorf	

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch

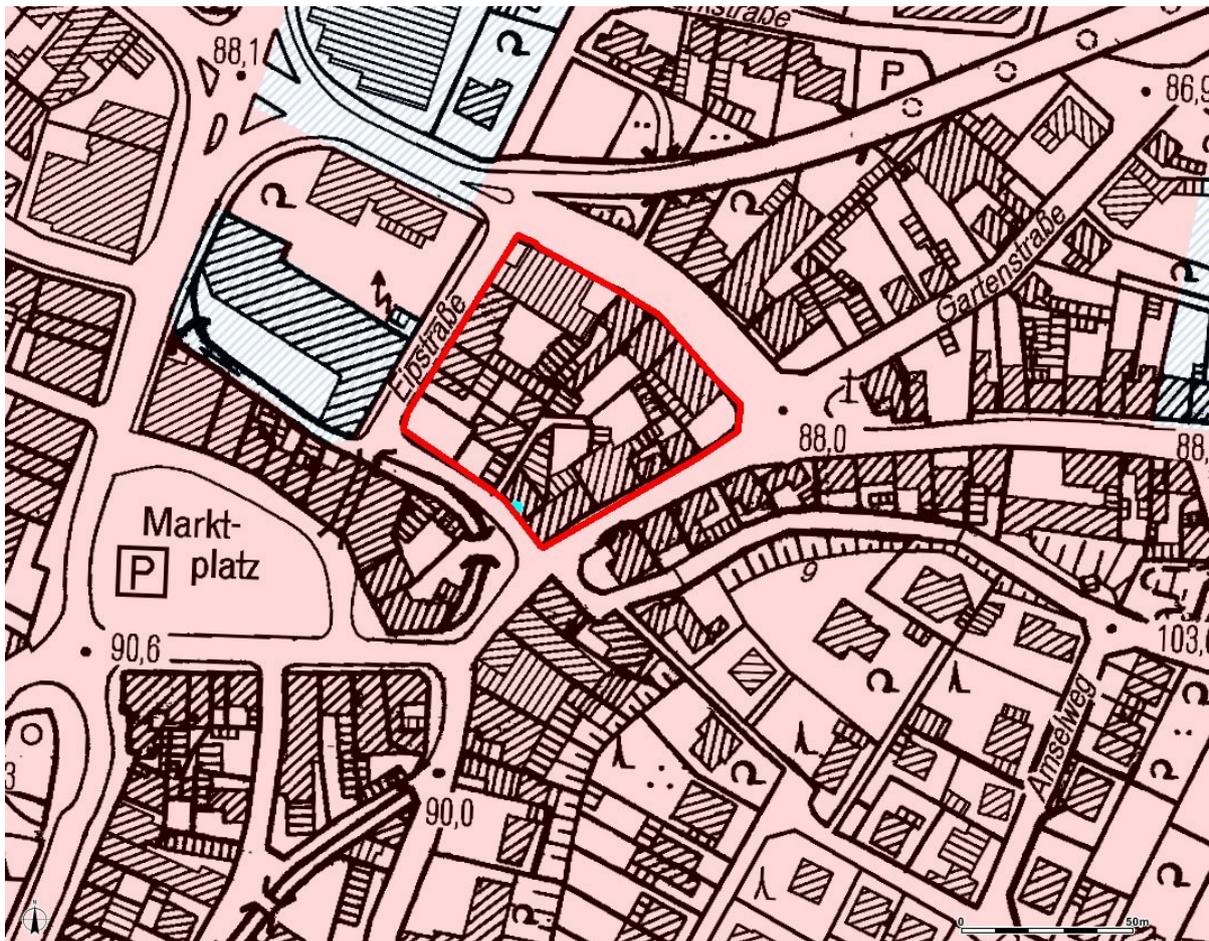


7 Eipstraßen-Karree

Im Integrierten Handlungskonzept ist vorgesehen, die vorbereitende Sanierungsuntersuchung für das Karree „Poststraße/Siegstraße/Eipstraße“ durchzuführen. Da der Grundförderantrag und der Förderantrag für 2016 auf das Jahr 2017 verschoben wurde, entscheidet der APUE in gleicher Sitzung, ob die das Projekt vorbereitenden Maßnahmen in 2016 durchgeführt, vorfinanziert und mit dem Förderantrag für 2017 die Kosten rückwirkend beantragt werden.

Aufgrund des sehr frühen Planungsstadiums wird auf eine zusammenfassende Kurzbewertung hier verzichtet, zumal sich diese schon aus der Aufnahme in das IHK ergeben hat.

Die Lage siehe nachfolgenden Plan.

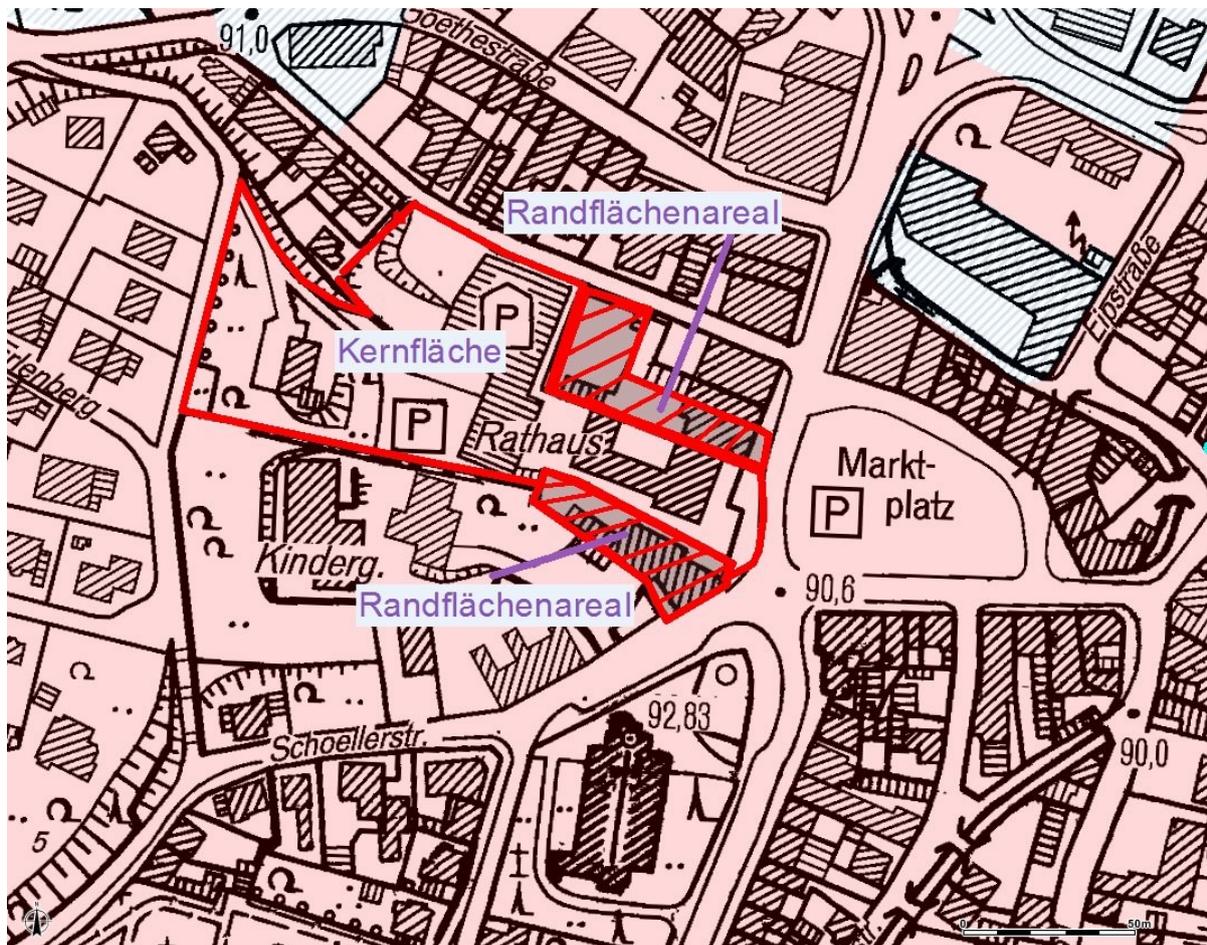


8 Rathaus-Areal

Die Behandlung dieser Fläche ergibt sich aus A 1 des am 14.12.2015 beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts im Kontext der Maßnahme „**Funktionale und stadtgestalterische Aufwertung des Stadtraums Marktplatzes, des Posthofes und der angrenzenden Straßenzüge**“ (siehe Maßnahmenübersicht IHK und Bericht S. 69 f. und 78 f.).

Das Rathausareal ist dort als (mittel- bis langfristige) perspektivische Potenzialfläche bezeichnet. Durch einen städtebaulichen Wettbewerb sollen Vorschläge erarbeitet werden. Ob und wie sich dann Folgerungen für das Bauleitplankonzept ergeben, bleibt dann abzuwarten. Wie bei 7 ist zu entscheiden, ob dieser in 2016 durchgeführt, vorfinanziert und mit dem Förderantrag für 2017 die Kosten rückwirkend beantragt werden. Gleichmaßen wird aufgrund des sehr frühen Planungsstadiums auf eine zusammenfassende Kurzbewertung hier verzichtet.

Zur Verortung der Fläche siehe Lageplan.



Säule III - Sicherung und Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Industrie

Diese Säule wird hier nur der Vollständigkeit halber nachrichtlich erwähnt. Es wird hierzu eine separate Vorlage im Zusammenhang mit der Aufstellung/Umsetzung des Gewerbeflächenkonzeptes für den Rhein-Sieg-Kreis geben. Das planende Büro Dr. Jansen, vertreten durch Herrn Geyer, wird in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Marketing und Tourismus am 19.05.2016 den Entwurf des Gewerbeflächenkonzeptes vorstellen.

Mit der Meinung des AWMT und Ergebnissen weiterer Gespräche mit dem Kreis wird das Thema dann in den APUE am 06.07.2016 in die Beratung und den Rat am 19.09.2016 zu Entscheidung gelangen.

Anlage(n)

Anlage 1: Tabelle Flächen- und Bauleitplankonzept 2020

Hinweis: Die farblichen Pläne stehen in Session zur Verfügung.