

Herr Sterzenbach informiert über die Hintergründe zu diesem Planungserfordernis. Aufgrund einer Baurechtsstreitigkeit kam es im Jahr 2013 zu einem Gerichtsverfahren aufgrund einer Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung. Das Verfahren endete mit einem Vergleich, in dem sich die Gemeinde Eitorf auf klare Hinweise des Verwaltungsgerichts hin dazu verpflichtete, binnen 5 Jahren dieses Gebiet zu überplanen. Er betont, dass wie gleich noch näher zu erläutern auch unabhängig von dem Gerichtsverfahren aus der Planungshoheit der Gemeinde ein eindeutiges Bedürfnis zur städtebaulichen Neuordnung bestehe.

Herr Hardt, vom Planungsbüro Stadtumbau stellt das Plangebiet und den aktuellen Sachstand zur Änderung des Bebauungsplanes vor. Er macht deutlich, dass dieses Planverfahren sehr komplex werde, da viele Dinge, wie Immissionsschutz, Überschwemmungsgebiet, Altlasten und Landschaftsschutz berücksichtigt werden müssten. Auch sei das Verhältnis an Wohn- und Gewerbebebauung besonders zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen seien die derzeitigen Vorarbeiten wichtig, um das anschließende Bebauungsplanverfahren zügig durchführen zu können. Die Präsentation steht in Session zu Einsicht zur Verfügung.

Nach Information der Wirtschaftsförderung gäbe es mögliche Verlagerungsabsichten von dort vorhandenem Gewerbe. Eine teilweise Auslagerung dieses Gewerbes würde nach Meinung des Planers die vorhandene Problematik entschärfen. Ein planerischer Ansatz könnte sein, das gesamte Gebiet als Mischgebiet auszuweisen in dem Festsetzungen getroffen werden um eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe herzustellen.

Herr Liene stellt fest, dass viel getan werden müsse, um dieses Gebiet mit Wohnflächen zu versehen. Er stellt sich die Frage, weshalb man an dieser Stelle nicht versuche, das Gewerbe in den Vordergrund zu stellen. Bei dem Mangel an vermarktbar Gewerbeflächen in Eitorf sei dies naheliegend. Herr Hardt antwortet, dass die komplette Umwandlung in ein Gewerbegebiet schwer möglich sei, da sich dort viele Wohngebäude in Privateigentum befinden und diese Bestandsschutz genießen. Ziel könne daher nur sein, ein verträgliches Nebeneinander festzuschreiben, in dem sowohl die Belange Privater als auch gewerblicher Nutzer Beachtung fänden.

Herr Sterzenbach bestätigt, dass sich auf den ersten Blick eine konzeptionelle Lösung in die eine oder andere Richtung aufdränge. Dies werde im Detail schwierig. Bei dieser Bebauungsplanänderung habe die Verwaltung folgende Leitsätze:

- Der legale Bestand soll möglichst gewahrt bleiben.
- Mit dem Bauleitplanungsrecht soll eine behutsame und der Sachlage angepasste Entwicklung sowohl für Gewerbe als auch für private Eigentümer ermöglicht werden
- Vorhandene konkrete Absichten insbesondere die der Gewerbebetriebe sollen möglichst berücksichtigt werden.
- Umweltbelange sollen nach dem heutigen Stand abgearbeitet werden und planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Verkehrsbelange sollen geregelt werden; Stichwort Sicherung der Erschließung
- Es soll ein sicheres Planungsrecht geschaffen werden, was auch in den nächsten 25 Jahren Bestand hat.

Seitens der Verwaltung ist beabsichtigt, dem Projekt „Regionale 2025“ beizutreten. In diesem Rahmen bestehe möglicherweise die Chance, dieses Gebiet mit aufzugreifen.

Herr Hardt informiert, dass die Anlieger des Gebietes bereits vor dem Bebauungsplanverfahren zu Gesprächen eingeladen werden. Man sei daran interessiert, möglichst alle Betroffenen „mitzunehmen“.

Weitere Wortmeldungen werden nicht vorgebracht. Der Ausschuss nimmt Kenntnis.