ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

interne Nummer XV/0619/V

Eitorf, den 17.01.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____ i.V. _____
Bürgermeister Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz 07.02.2023

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.4, Gewerbegebiet Ost IV, für den Bereich Forster Straße 16/12a

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.4, Gewerbegebiet Ost IV, bezüglich des in Anlage 1 dargestellten Bereiches zu. Die Verwaltung wird beauftragt – nach Rücksprache mit den Antragstellern – einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abzuschließen, der u.a. besagt, dass ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen ist. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

Begründung:

Mit Schreiben vom 18.10.2022 (eingegangen am 24.10.2022) beantragen die Firmenbetreiber des Industriebetriebes Forster Straße 12 für die Grundstücke Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 898, 897 (tlw.) und 943 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.4, Gewerbegebiet Ost IV, um den nicht mehr benötigten Bereich eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet umzuwandeln (**Anlage 1**).

1. Beschreibung des Plangebietes-Bestehendes Planungsrecht

Die o.g. Flurstücke (**Anlage 2-Flurkarte**) liegen zwischen Herrengraben, Auelsgraben und Forster Straße und befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14.4, Gewerbegebiet Ost IV, sowie dessen 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest, in denen jeweils unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit und Unzulässigkeit einzelner Nutzungen getroffen werden. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich GI – Industriegebiet – fest (**Anlage 3**).

2. Allgemeines Planungsrecht

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die in § 1 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angeführten Kurzbezeichnungen, die gleichzeitig Planzeichen darstellen (z.B. WA, MI, GE, GI), festgesetzt. Bei Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung besteht eine Bindung an den sog. Typenzwang der BauNVO.
Durch die Festsetzung dieser Baugebiete im Bebauungsplan werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Absatz 3 BauNVO). Sie sind unmittelbar anwendbares Recht. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche Arten der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im jeweils ersten Absatz der §§ 2 bis 9 werden die allgemeinen Zweckbestimmungen der Baugebiete benannt (z.B. „Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“). Im jeweils zweiten Absatz ist aufgezählt, welche Arten von Nutzungen im Rahmen dieser Zweckbestimmung allgemein zulässig sind, im dritten Absatz, welche nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

3. Inhalt der Planänderung

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, die auf diesen Grundstücken vorhandenen Gebäude als Geschäfts-und Bürogebäude zu nutzen. Da Geschäfts-und Bürogebäude in einem Industriegebiet nicht genehmigungsfähig sind, lässt sich die Umnutzung der Gebäude mit dem aktuellen Bebauungsplan nicht verwirklichen. Somit beantragen die Grundstückseigentümer ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen, mit dem Ziel, die Art der baulichen Nutzung von GI-Gebiet in GE-Gebiet zu ändern. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

4. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geeignetere Ausnutzung des Gewerbe- und Industriegebietes, ohne die angestrebte durchmischte Struktur des Gewerbegebietes aufzugeben. Da durch die vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die Änderung im Regelverfahren inklusive Umweltbericht durchgeführt werden. Zur Offenlage wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach § 2a zusammengefasst werden. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Bei dem vorliegenden Beschlussvorschlag handelt es sich noch nicht um einen formellen Planungsschritt nach dem Baugesetzbuch, sondern lediglich um eine Grundsatzentscheidung, den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14.4, Gewerbegebiet Ost IV, in einem Teilbereich zu ändern. Diese Grundsatzentscheidung soll vor allen den Antragstellern Rechtssicherheit geben, dass die Gremien einer Planänderung nicht grundsätzlich entgegenstehen und er somit ggf. unnötige Kosten für einen Planentwurf zu tragen hätte. Über die genauen Inhalte des künftigen Bebauungsplanes wird jedoch erst im formellen Verfahren entschieden.

Durch die Planänderung trägt die Gemeinde Eitorf den Belangen eines ortsansässigen, gewerblichen Betriebes in angemessener Weise Rechnung, um eine sinnvolle Nachnutzung der nicht mehr benötigten Industrieflächen zu ermöglichen.

Weitere Details können beim Änderungsverfahren berücksichtigt werden. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes haben die Antragsteller zu tragen.

Anlage(n):

Anlage 1 : Antragsschreiben vom 18.10.2022 inkl. Anlage
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)
Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14.4, Gewerbegebiet Ost IV, 1. Änderung