

22. MAI 2017

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung; gleichzeitig 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hier: Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II wird für den Teilbereich bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 946 und 415 geändert. Das Plangebiet grenzt im Norden an die L 333 und wird im Süden durch die Siegstraße erschlossen. Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem dargestellten Kartenausschnitt.

Für das Gebiet werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:

Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet und für die übrige westlich gelegene Fläche Mischgebiet fest. Der z.Zt. bestehende Lidl-Verbrauchermarkt liegt im Bereich des Mischgebietes und soll von etwa 824 m² auf künftig 1.204 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1204 m² liegt ein positiver Bauvorbescheid des Rhein-Sieg-Kreises vor. Die neueren Planungen sehen nun den Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus, minimal nach Osten verschoben, mit der oben beschriebenen Verkaufsfläche vor.

Das Vorhaben zum Anlass genommen und um dem Ziel 7 des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – (bzw. dem neuen LEP im Kapitel 6.5) Rechnung zu tragen (Verpflichtung zur Überplanung von vorhandenen Einzelhandelsstandorten) soll das bisher festgesetzte Mischgebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Zu der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes hat die BBE Handelsberatung, Köln, eine aktualisierte Auswirkungsanalyse (Mai 2016) zur Klärung der Verträglichkeit erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Erweiterung des bestehenden Marktes auf 1204 m² Verkaufsfläche und damit die geplante Neuaufstellung des Lidl-Marktes als Bestandssicherung zu bewerten ist, ohne dass wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Eitorf oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Auch Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die damit verbundene Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen wird in Form einer 2-wöchigen Planauslage bei der Gemeinde Eitorf durchgeführt.

Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegen folgende Unterlagen aus:

- Entwurf Bebauungsplan inkl. textlicher Festsetzungen
- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründungen
- Umweltbericht inkl. Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner und Partner, Bergisch Gladbach
- Aktualisierte Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung, Köln

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14.2, Gewerbegebiet Ost II, 8. Änderung mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und alle oben genannten Unterlagen liegen im Rathaus der Gemeinde Eitorf, Amt für Bauen und Umwelt, 2. Obergeschoss, Zimmer 204, zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom

26.05.2017 bis 09.06.2017

und zwar

montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

aus.


Anregungen zum Entwurf können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 09.06.2017 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.


Die Unterlagen sind ab dem 26.05.2017 auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter www.eitorf.de (Bauen und Wohnen, Bauleitplanung und Baulücken, Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

3. Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 18 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 17.05.2017


Dr. Rüdiger Storch
Bürgermeister

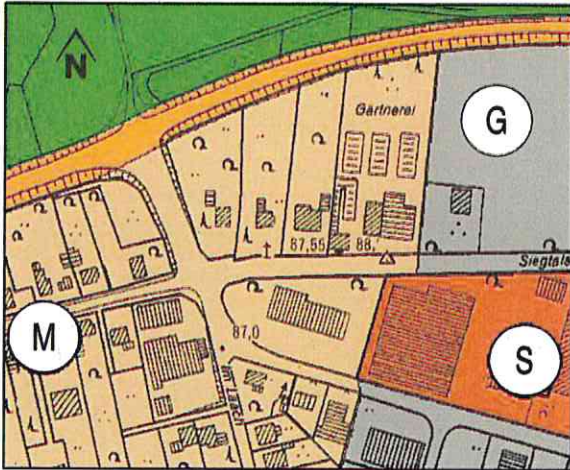


2.) AL 60 z.K. 

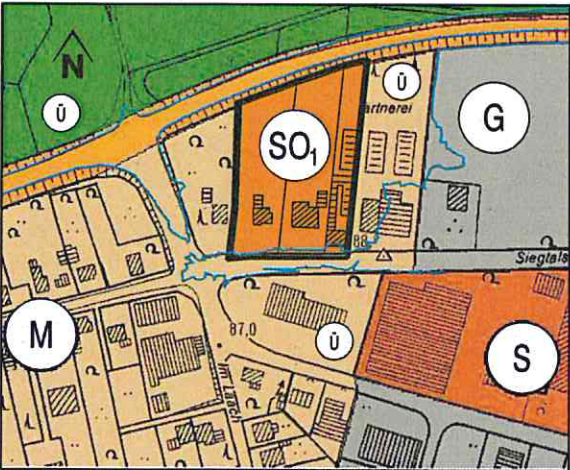
3.) Dez. II z.K. 

 . 11.05.17

4.) Amt 10 m.d.B. um Veröffentlichung in der 21. KW
(am Montag, 22.05.2017)



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Eitorf







Darstellung der 53. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

-  Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
-  Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
-  Sonderbauflächen
(§ 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
-  Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Lebensmitteldiscounter gesamte Verkaufsfläche max. 1204m²
(§ 1 Abs.2 Nr.10 BauNVO)

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

-  Überörtlicher Straßenverkehr

3. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 BauGB)

-  Grünflächen

4. Sonstige Planzeichen

-  Bereich der 53. Änderung

5. Nachrichtliche Übernahme

-  Überschwemmungsgebiet

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). In Kraft getreten am 24. Oktober 2015.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 518) Zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).