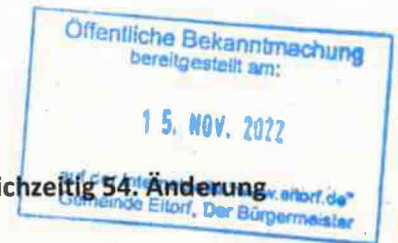


## Öffentliche Bekanntmachung



**Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Hier: Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung, Ortsentwicklung, Mobilität und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); gleichzeitig 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III. Der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); sowie der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Gewerbegebiet Ost III, Im Auel. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siegstraße und wird im Süden durch die Straße „Im Auel“ erschlossen. Die Abgrenzung des Plangebietes und der Geltungsbereich des Bauungsplans sowie der 54. Änderung des FNP sind in den beigegeführten Kartenausschnitten dargestellt.

### 3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Ursprungsbebauungsplan und seine 1. Änderung setzen für den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes ein Sondergebiet (REWE und ehem. Extra-Bau- und Hobbymarkt) und für die westlich gelegene Fläche (Netto) Mischgebiet fest.

Die Änderung des Bauungsplanes ist zur Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB städtebaulich erforderlich. Somit wird vorgeschlagen, den zu unbestimmten Teil des Bauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III mit der Festsetzung Sondergebiet neu zu überplanen und ebenso das westlich angrenzende Grundstück des Netto-Marktes in die Planungen mit einzubeziehen und somit den Bauungsplan Nr. 14.3 in diesem Teilbereich zu ändern. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Mit der 6. Änderung des Bauungsplanes wird das folgende Planungsziel angestrebt:

- Erhalt des Ortszentrums als Handels- und multifunktional geprägtes Zentrum.
- Um das Ortszentrum nicht weiter zu gefährden, sollen für das außerhalb des Ortskerns gelegene Gebiet der 6. Änderung des B-Planes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III
  - a) die durch die positiven Bauvorbescheide genehmigten Verkaufsflächen für (Aldi, dm-Markt und Blumen) festgesetzt werden und
  - b) der vorhandene Netto-Markt eine Bestandssicherung mit geringfügiger Erweiterung und Festsetzung einer VK-Fläche erhalten.

Damit verfolgt die Gemeinde das positive städtebauliche Ziel, den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und die Ergebnisse des von ihr beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (2006) und des neuen städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes (2016) umzusetzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Da es sich bei dem Bereich um einen faktischen Nahversorgungsschwerpunkt mit gemeindeweiter Nahversorgungsfunktion handelt, sollen die vorhandenen Betriebe planungsrechtlich gemäß Ziel 6.5-7 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW gesichert und überplant werden.

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

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen.“ (LEP NRW)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, stellt das Plangebiet als „ASB-Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

#### **4. Umwelt –und Artenschutz**

Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht erarbeitet. Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

#### **5. 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:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel); Vorentwurf Planzeichnung
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel);
- Umweltbericht zum B-Plan Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III, 6. Änderung (Im Auel)
- Flächennutzungsplanentwurf zur 54. Änderung, Planzeichnung
- Begründung zum FNP-Entwurf
- Umweltbericht zum FNP-Entwurf
- Artenschutzprüfung Stufe I
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung
- Auswirkungsanalyse zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels.

Die Bauleitplanentwürfe mit textlichen Festsetzungen, den Begründungen, Umweltberichten und allen 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

**25.11.2022 bis 12.12.2022**

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.

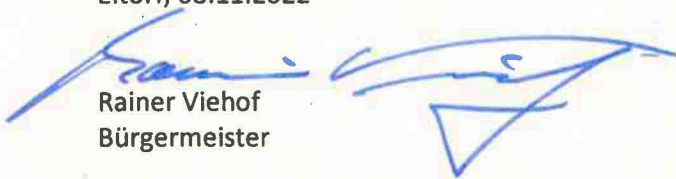
Anregungen zu den Entwürfen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 12.12.2022 vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen sind ab sofort auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Eitorf unter [www.eitorf.de](http://www.eitorf.de) (Rathaus; Bauen und Wohnen; Bauleitplanung, Bauen und Baulücken; Aktuelle Bebauungsplanverfahren) einsehbar.

**Bekanntmachungsanordnung**

Der vorstehende Beschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt gemäß § 19 der Hauptsatzung der Gemeinde Eitorf vom 11.03.2008, in der z.Zt. gültigen Fassung.

Eitorf, 08.11.2022



Rainer Viehof  
Bürgermeister

Geltungsbereich 6. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 14.3, Gewerbegebiet Ost III



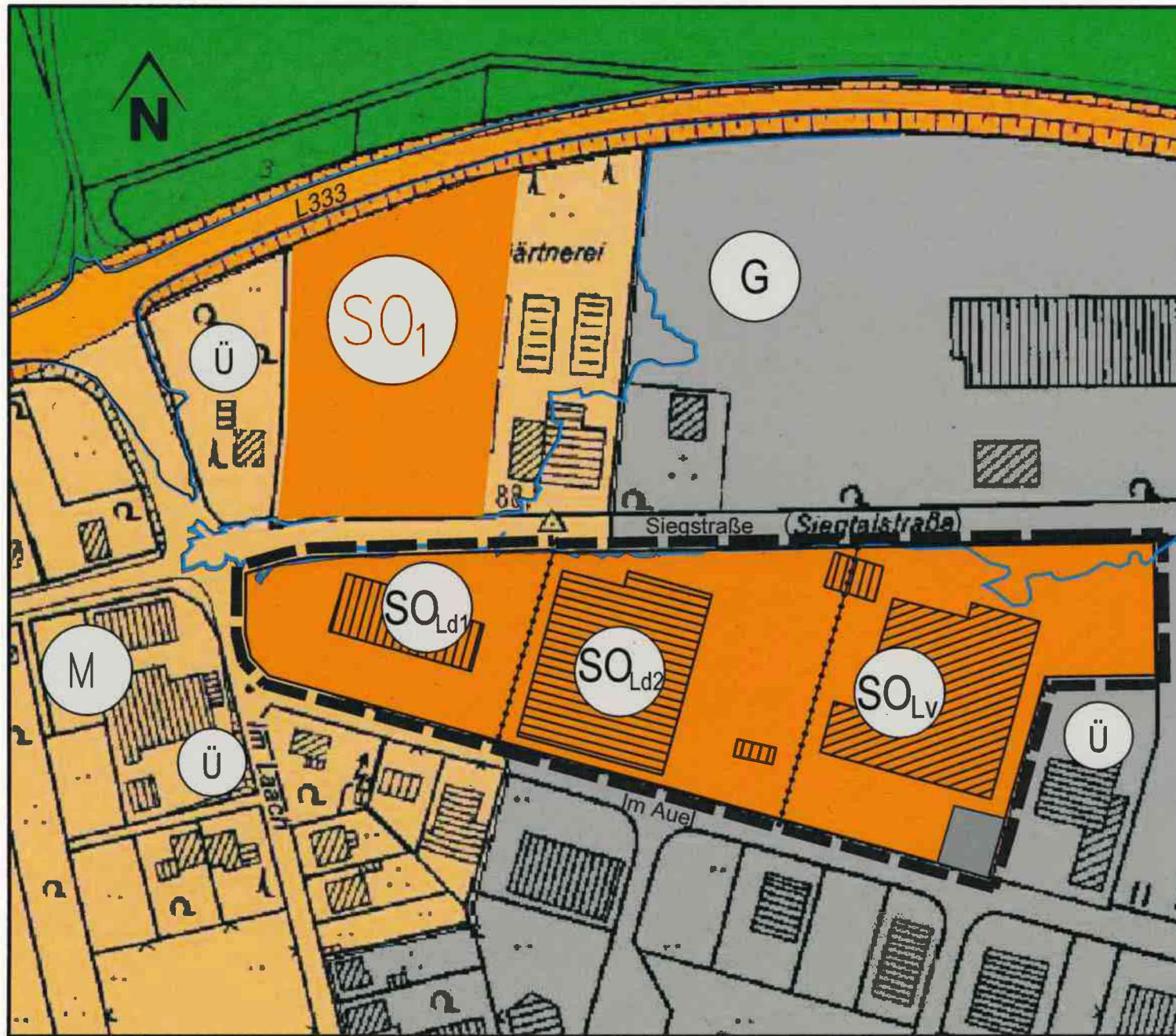
SO <sub>Ld1</sub>	
0,35 (0,97)	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD / VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

SO <sub>Ld2</sub>	
0,43 (0,98)	100,00 m ü. NHN
a	FD / SD / VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

SO <sub>Lv</sub>	
0,46 (0,98)	98,00 m ü. NHN
a	FD / SD / VSD SHD / PD / VPD
0° - 40°	

Gemeinde Eitorf  
Gemarkung Eitorf  
Flur 3





54. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf