Eitorf, den 23.01.2006

Amt 60 - Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr 06.02.2006

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 5 Ortskern II Teilplan C, 5. Änderung (Eckgrundstücke Asbacher Straße/Mittelstraße/Cäcilienstraße)
Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten in "Mischgebiet"
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt:
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Ortskern II, Teilplan C wird als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB weitergeführt.
Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss wird gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.

Begründung:

In seiner Sitzung am 19.09.2002 hatte der APV den Aufstellungsbeschluss für v.g. Bebauungsplanänderung beschlossen (s. Beschluss Nr. XI/16/202). Ziel der Änderung ist die Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche Kindergarten für die Eckgrundstücke Asbacher Straße / Mittelstraße / Cäcilienstraße. Im Vordergrund stand seinerzeit die Veräußerung des ehemaligen „Klösterchens“ durch das DRK. Um einen entsprechenden Käufer zu finden, war hier geboten, die gemeinnützige Nutzung zu Gunsten von Mischgebiet aufzugeben. Dies galt auch für das Eckgrundstück Cäcilienstraße / Mittelstraße, für welches ebenfalls Gemeinbedarfsfläche Kindergarten festgesetzt war, welches für sich gesehen allerdings für eine solche Nutzung nicht ausreicht. Gleichzeitig bekundete der private Eigentümer ebenfalls Interesse an einer Umnutzung.

Die Verwaltung wurde seinerzeit beauftragt, das entsprechende Verfahren nach dem Baugesetzbuch weiterzuführen.

Die Eheleute Macho Fernandez-Steckelbach haben Anfang Januar diesen Jahres das Eckgrundstück Mittelstraße / Cäcilienstraße erworben, nachdem sie sich hier erkundigt haben, wie die künftige Nutzung für diesen Bereich aussieht. In Absprache mit der Verwaltung wurde ein Planer beauftragt, der

den zeichnerischen Planentwurf angefertigt hat, und zwar Anordnung und Baugrenzen auf der Parzelle Nr. 49. Für das andere Grundstück ändert sich nur die Nutzungsart. Baugrenzen waren hier schon vorhanden. Zusätzliche überbaubare Fläche wird hier nicht ausgewiesen, da es sich beim ehemaligen „Klösterchen“ um ein Baudenkmal handelt.

Der neue Eigentümer der Parzelle Nr. 49 beabsichtigt, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und zwar zwei Wohnungen und im Untergeschoss Geschäftsnutzung (Gastronomie). Die weiteren Festsetzungen sind maximal 2-geschossige offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,6.

Bei der Planänderung wurde darauf geachtet, dass sich die beabsichtigte Nutzung einfügt in die insgesamt angrenzende Bebauung jeweils auf den anderen Straßenseiten.

Da es sich um eine Änderung handelt, die städtebaulich geringfügige Auswirkungen hat und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird vorgeschlagen, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Begründung ist als Anlage beigefügt. Es wird empfohlen, den Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Anlage(n)

- Begründung
- Planskizze