

Eitorf, den 02.05.2006

Amt 60 - Amt für Bauen, Umwelt und Touristik

Sachbearbeiter/-in: Friedhelm Weber

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V. \_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung und Verkehr	22.05.2006
Rat der Gemeinde Eitorf	12.06.2006

**Tagesordnungspunkt:**

Bauentwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Eitorf sowie  
Antrag CDU-Fraktion im Rahmen der Haushaltsrede 2006 vom 20.03.2006 betr. Erarbeitung einer  
Flächenentwicklungskonzeption

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf folgendes/folgende  
Gebiete zur Baulanderschließung zu entwickeln:

1. ....
2. ....
3. ....

Die Entwicklung soll

zu 1.:

- a) im Rahmen eines Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages erfolgen
- b) durch Aufkauf von Flächen
- c) durch Angebotsplanung erfolgen, wobei
  - die notwendigen Flächen für Straßen, Spielplätze etc. erworben werden
  - ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird.

zu 2.:

- a) im Rahmen eines Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages erfolgen
- b) durch Aufkauf von Flächen
- c) durch Angebotsplanung erfolgen, wobei
  - die notwendigen Flächen für Straßen, Spielplätze etc. erworben werden
  - ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird.

zu 3.:

- a) im Rahmen eines Erschließungs-/städtebaulichen Vertrages erfolgen

- b) durch Aufkauf von Flächen
- c) durch Angebotsplanung erfolgen, wobei
  - die notwendigen Flächen für Straßen, Spielplätze etc. erworben werden
  - ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird.

### **Begründung:**

Das letzte größere Baugebiet wurde von der Gemeinde Eitorf im Rahmen der Angebotsplanung vor Jahren im Bereich des Bebauungsplanes Eitorf-West II (Gebiet um die Gemeinschaftsgrundschule Harmonie) entwickelt. Wenn auch hier noch einige Flächen zur Bebauung anstehen, so ist doch ein großer Teil der Baulandflächen in Anspruch genommen.

Ein weiteres Baugebiet wurde im Rahmen eines Erschließungsvertrages in Eitorf-Mühleip entwickelt. Auch hier sind bereits eine Vielzahl von Gebäuden entstanden.

Auch wenn in diesen Neubaugebieten noch unbebaute Flächen, die fast ausschließlich in privater Hand sind, vorhanden sind, ist es angezeigt, eine oder mehrere Baulandflächen in dem Gebiet der Gemeinde Eitorf neu zu entwickeln. Dies vor dem Hintergrund, dass eine solche Planungs- und Entwicklungsphase durchschnittlich mehrere Jahre in Anspruch nimmt.

Auch wenn zur Zeit die Bevölkerungsentwicklung in Eitorf stagniert bzw. leicht rückläufig ist, ergeben sich doch immer wieder Nachfragen nach Baulandflächen, die überwiegend zur Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern nachgefragt werden. Der Geschosswohnungsbau wird weniger nachgefragt. Im Bereich des Neubaus von Einfamilienhäusern und des damit einhergehenden Zuzuges von Bevölkerung werden immer wieder folgende positive Argumente erkannt:

- relativ günstige Grundstückspreise (im Gegensatz zu den westlicher gelegenen Städten und Gemeinden)
- eine gute verkehrliche Anbindung im Rahmen des ÖPV nach Köln und zu den Städten an der Rheinschiene
- ein gutes Schulangebot
- ein ausgewogenes Freizeitangebot und
- ein umfangreiches und funktionierendes Vereinsleben.

Zur Erhaltung einer nachhaltigen Lebensfähigkeit der Gemeinde sollte deshalb alsbald eine bauliche Entwicklung angegangen werden. Dabei bieten sich folgende Möglichkeiten:

1. Die Entwicklung und Erschließung eines Baugebietes wird per Vertrag (Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag etc.) einem Dritten übertragen. Diese Möglichkeit bietet den Vorteil, dass die Gemeinde in keiner Weise finanziell belastet wird, andererseits aber nicht umfänglich das Heft des Handelns bezüglich der Erschließung und insbesondere der Preisgestaltung in der Hand hält.
2. Die Gemeinde Eitorf kauft Flächen in einem Gebiet auf und entwickeln diese. Der Nachteil ist, dass hier zunächst eine hohe finanzielle Belastung der Gemeinde entsteht. Der Vorteil besteht darin, dass sowohl die Preisgestaltung, als auch Vergabe der Baulandflächen in gemeindlicher Hand sind.
3. Die Gemeinde bietet die klassische Angebotsplanung an, d.h. sie erstellt einen Bebauungsplan inklusive aller notwendiger Fachbeiträge und sichert später die Erschließung. Dabei besteht die Möglichkeit, den Grunderwerb:
  - a) von den Einzelnen zu tätigen (gilt nur für Straßenflächen, Spielplätze etc.)
  - b) im Rahmen eines Umlegungsverfahrens, das üblicherweise mehrere Jahre Zeit

in Anspruch nimmt, sichert.

Vorteil ist, die finanzielle Belastung der Gemeinde hält sich im Rahmen (außer den Kosten für die Planung).

Der Nachteil besteht darin, dass kein Einfluss auf die Preisgestaltung der Verkaufsflächen und den Zeitraum, wann und wie verkauft wird, besteht.

Auch hierüber sollte im Ausschuss ein entsprechender Beschluss gefasst werden. Hierbei dürfte ausschlaggebend sein, welches Gebiet entwickelt werden soll (Frage, ob hier bereits Eigentumsflächen vorhanden sind, oder nicht).

Die größeren relevanten Flächen sind als **Anlage 1 bis 11** in Kurzform beschrieben und mit Planauszug dargestellt. Bei der Ermittlung wie viel Baugrundstücke entstehen, wurde zu Grunde gelegt, dass 40 % der zur Verfügung stehenden Flächen für Straßenbau, Ausgleich und öffentliche Flächen zur Verfügung zu stellen sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße wurde mit 600 qm angenommen.

Im Haushalt sind bei Haushaltsstelle 6100.6550.7 €15.500.- für entsprechende Planungsarbeiten enthalten. Bei einer Entwicklung von Flächen ist dieser Betrag in den Folgejahren erheblich zu erhöhen.

<b>Anlage(n)</b>
------------------

1 bis 11 Grundstücksbeschreibungen nebst Planauszug