

Eitorf, den 16.07.2007

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt  
Sachbearbeiter/-in: Friedhelm Weber

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung und Verkehr                      30.08.2007

**Tagesordnungspunkt:**

Bauentwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Eitorf  
- weiteres Vorgehen, Festlegung der Prioritäten

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) für den Bereich 3 (Blumenhof) die Planung fortzuführen, ein weiteres Planungsangebot einzuholen und die Vergabe des Planungsauftrags vorzubereiten,
- b) für den Bereich 1 zu ermitteln, ob die Eigentümer zur Übernahme der Planungskosten bereit sind und falls ja, wie zu a) vorzugehen.

**Begründung:**

Auf Vorschlag des APV vom 22.5.2006 (Beschluss Nr. XII/9/111-115) hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 12.6.2006 (Beschluss Nr. XII/15/160-164) beschlossen, insgesamt fünf Gebiete innerhalb der Gemeinde für die weitere Baulanderschließung vorzusehen, und zwar:

- Bereich 1            Halft (Gebiet östlich „Balerother Str.“/ nördlich der Straße „Klebeichenbach“)
- Bereich 2            Josefshöhe (Gebiet nördlich Ortsteil „Josefshöhe“/ östlich K27)
- Bereich 3            Blumenhof (Gebiet westlich der „K27“/ südlich der Straße „Am Wollsbach“)
- Bereich 4            Am Wollsbach (Gebiet nördlich Straße „Am Wollsbach“/ südlich „Theodor-Fontane Str.“)
- Bereich 5            GGS Harmonie (Gebiet nördlich der „Theodor Fontane Str.“/ südlich vorhandener B.-Plan Nr. 12.1 Eitorf West II)

Für die Bereiche 1, 2 und 3, die nicht als Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf dargestellt sind, war die landesplanerische Abstimmung gem. § 32 Landesplanungs-Gesetz erforderlich. Die Abstimmung mit der Bezirksregierung ist erfolgt und landesplanerische Bedenken sind ausgeräumt.

Um eine Übersicht über das Ausmaß der ungefähren Planungskosten einschl. der Eingriffsbewertung zu erhalten, wurde für die o.g. fünf Bereiche ein Angebot bei einem Planungsbüro angefordert.

Zusätzlich wurde hier im Hause überschlägig ermittelt, welche Erschließungskosten jeweils zu erwarten sind. Zur ungefähren Ermittlung wurden die bei der Erschließung des Baugebietes Mühleip-Linkenbach angefallenen Kosten herangezogen.

Danach ergeben sich nach derzeitigem Erkenntnisstand folgende Kosten für die Bereitstellung von baureifem Land:

Bereich	Planungskosten	Erschließungskosten	voraussichtliche Gesamtkosten
Bereich 1, Halft	56.500 €	3.298.000 €	3.354.500 €
Bereich 2, Josefshöhe	58.400 €	1.972.000 €	2.030.400 €
Bereich 3, Blumenhof	25.800 €	1.700.000 €	1.725.800 €
Bereich 4, Am Wollsbach	37.800 €	2.040.000 €	2.077.800 €
Bereich 5, GGS Harmonie	37.500 €	1.700.000 €	1.735.500 €

Bei der Entscheidung, welche Gebiete beplant werden sollen, sind u.a. unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung folgende Faktoren zu beachten:

- In welchen Bereichen ist die Gemeinde bereits Eigentümer bzw. die Möglichkeit des Erwerbs von Grundstücksflächen zu angemessenen Preisen besteht.
- In welchen Bereichen sind die derzeitigen Eigentümer an einer Bereitstellung von Bauland interessiert bei Übernahme der anstehenden Planungskosten (grundsätzlich besteht Ratsbeschluss, dass Planungskosten durch die Gemeinde nicht übernommen werden).
- Findet sich ein Erschließungsträger (ähnlich wie im Gebiet Mühleip-Linkenbach)?

Innerhalb des Bereiches Nr. 3 (Blumenhof) hat die Gemeinde bereits größere Flächen erworben und steht mit weiteren Eigentümern in Verhandlung. Hier wäre eine Realisierung aufgrund der künftigen Eigentumsverhältnisse am ehesten gegeben.

Im Bereich 1 (Halft) bestehen seit Jahren Nachfragen nach Ausweisung entsprechender Baulandflächen, so dass hier von einer Bereitschaft zur Übernahme der Planungskosten ausgegangen werden kann, was eine Realisierung mittelfristig ermöglichen dürfte. Allerdings hat die Gemeinde in diesem Bereich keinerlei Flächen.

Für die übrigen Baugebiete wäre ggf. nach konkreter Ansprache der derzeitigen Grundstückseigentümer zu ermitteln, ob und unter welchen Bedingung Interesse an einer Baureifmachung besteht.

Nach Entscheidung über die weitere Reihenfolge der Entwicklung der Baugebiete wird die Verwaltung ein weiteres Angebot von einem anderen Planungsbüro einholen. Haushaltsmittel stehen bei Hhst. 6100.6550.7 in Höhe von 55.000 € für 2007 zur Verfügung.

Unabhängig von der Entscheidung befindet sich ein Baulückenkataster für die beplanten Gebiete (Bauleitpläne oder Ortslagensatzungsbereiche) in Erstellung, um eine Übersicht über die grundsätzlich bebaubaren Grundstücke zu bekommen.