

Eitorf, den 05.02.2008

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Verkehr 27.02.2008

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 33 Blumenhof; gleichzeitig 49. Änderung des FNP der Gemeinde Eitorf
hier: Ausstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der APV beschließt: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 33 und gleichzeitig die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eitorf wird gefasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach dem Baugesetzbuch entsprechend der Entwurfsvariante A1 des Planungsbüros WeSt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorzunehmen.

Begründung:

In seiner Sitzung am 30.08.2007 hatte der APV unter TOP 4.6 Bauentwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Eitorf die Verwaltung beauftragt, für den Bereich Blumenhof ein weiteres Planungsangebot einzuholen und die Vergabe des Planungsauftrages vorzubereiten (Beschl. Nr. XII/13/171).

Dies ist erfolgt und mit Zustimmung der Vergabekommission wurde der Planungsauftrag an die Firma WeSt Stadtplaner in 56751 Polch vergeben. Nach Vorgesprächen mit der Verwaltung wurden vom Planungsbüro 3 Varianten erarbeitet, wie eine mögliche Bebauung im Bereich Blumenhof westlich der K 27 aussehen könnte.

Die Planvarianten A1, A2 und A3 mit entsprechenden Erläuterungen sind als Anlage beigefügt.

Bei der Planvariante A1, die von der Verwaltung favorisiert wird, wäre noch eine weitere Abstimmung mit der Bezirksregierung notwendig, da das Gebiet geringfügig über die Abgrenzung hinaus geht, die im landesplanerischen Abstimmungsverfahren gefunden wurde.

Insgesamt bietet diese Variante die meisten Vorteile, insbesondere die Option der Anbindung des Gebietes an die K 27 bzw. der Straße „Am Wollsbach“. Im Bereich der freien Strecke der K 27 könnte auch die Überlegung der Anbindung des östlich gelegenen Gebietes „Josefshöhe“ einbezogen werden, eventuell mit der Anlegung eines Kreisverkehrs. Außerdem könnte diese Planvariante auch ohne Berücksichtigung der noch nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke im südlichen Plangebiet durchgeführt werden.

Die Variante A2 entspricht in ihrer Ausdehnung dem mit der Landesplanung abgestimmten Bereich. Allerdings sind hierbei Anbindungen an die K 27 im südlichen Bereich und an die K 27 (Straße „Am Wollsbach“) zwingend erforderlich. Außerdem kann diese Variante nur unter Einbeziehung der „Fremdgrundstücke“ im südlichen Bereich durchgeführt werden.

Die Alternative A3 entspricht ebenfalls in ihrer Ausdehnung dem mit der Bezirksregierung abgestimmten Bereich. Im Vergleich zur Alternative 1 entstehen jedoch ungünstigere Parzellenzuschnitte. Außerdem ist ein Nachteil dieser Variante die fehlende Gliederung, wodurch insbesondere entlang der äußeren Schleifenstraße der Eindruck einer „perlenartigen“ Aufreihung der Gebäude entsteht. Auch diese Variante wäre ohne Inanspruchnahme der „Fremdgrundstücke“ möglich.

Wie schon ausgeführt, wird aus diesen Gründen von der Verwaltung die Alternative 1 bevorzugt. Es wird deshalb vorgeschlagen, diese Alternative für das weitere Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Anlage(n)

Anlage 1 – Planungsvarianten A1, A2 und A3