

Eitorf, den 20.07.2010

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Jakob Brücken

Bürgermeister

i.V. _____
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien - 07.09.2010

Tagesordnungspunkt:

Eventuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 Kapellenhof

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Begründung:

Der Eigentümer der noch weitgehend unbebauten Grundstücke am Kapellenhof Gem. Eitorf, Flur 26, Nr. 135,114 und 117 hat Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen bezüglich der Vermarktung der genannten Grundstücke. Insbesondere weil ihm das jetzige Haus/ Grundstück zu groß sei und Verkaufsversuche erfolglos gewesen sind, erhofft er sich von einer kleinteiligen Entwicklung des Geländes bessere Verkaufsmöglichkeiten. Hierzu hat er verschiedene Alternativen entwickeln lassen, die als Anlage 1 beigefügt sind.

Für den Bereich des Kapellenhofes wurde Anfang der 90er Jahre zunächst als eventuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, später mit Aufstellungsbeschluss vom 5.7.1993 das Verfahren für einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3.2 Kapellenhof eingeleitet, nachdem der heutige Antragsteller die Flächen insgesamt erworben hat. Nach zweimaliger Offenlegung wurde der Plan am 6.2.1996 als Satzung beschlossen und nachdem die Bezirksregierung am 28.8.1996 mitgeteilt hat, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden, mit der Bekanntmachung am 13.9.1996 rechtsverbindlich. Als Anlage 2 ist die Begründung zum Bebauungsplan beigefügt, aus der im wesentlichen die Beweggründe zu Zielen und Zwecken hervorgehen.

Der Bebauungsplan hat eine erste Änderung erfahren, die im wesentlichen Erschließungsfragen betraf, da mittlerweile 3 Eigentümer im Besitz der Flächen des Plangebietes waren. Diese Änderung wurde am 21.3.2003 rechtsverbindlich. Als Anlage 3 und 4 sind die Begründung sowie ein Planauszug zu dieser ersten Änderung beigefügt.

Zu entscheiden ist, ob grundsätzlich mit einem neuen Plankonzept für einen Teilbereich des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren eingeleitet werden soll.

Der jetzige Bebauungsplan sieht für die in Rede stehende Fläche die aus der Anlage 3 ersichtlichen Baufenster vor, die mit den jetzigen Vorschlägen erweitert würden. Aus der Begründung (Anlage 2) und den damaligen Beratungen heraus ist ersichtlich, dass allen Beteiligten an einem Erhalt des alten Baumbestands, insbesondere zur Straße „Am Kapellenhof“ hin, gelegen war. Die jetzige Struktur des Gebiets kann daher durchaus als ein damals tragendes Planungsziel bezeichnet werden. Zur Verwirklichung dessen wurden insgesamt 43 Bäume geschützt, davon allein 17 in dem Bereich zwischen den jetzigen Baufenstern und der Straße. Der Projektbereich und der jenseits der Straße „Am Kapellenhof“ liegende Erlenberg können sicher von der Lage, Struktur, Bebauung und Grüngestaltung als prägend für den Zentralort Eitorf bezeichnet werden. Bei der oben erwähnten Grundsatzentscheidung ist daher im Sinne einer frühzeitigen Planungssicherheit für alle Beteiligten möglichst schon jetzt zwischen der baulichen Entwicklung des Geländes und den Anfang der 1990er Jahre tragenden Planungszielen sorgfältig abzuwägen.

Anlage(n)

- Anlage 1- Alternativen zur Geländeentwicklung
- Anlage 2- Begründung zum B.-Plan
- Anlage 3- Satzung 1. Änderung B.-Plan Nr. 3.2
- Anlage 4- Begründung 1. Änderung B.-Plan Nr. 3.2