

Eitorf, den 08.03.2011

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 - 22.03.2011

**Tagesordnungspunkt:**

Bürgeranregung gem. § 24 GO auf Änderung des gegebenen Planungsrechts  
hier: Grundstück südlich der Theodor-Fontane-Straße

**Beschlussvorschlag:**

Der APUE beschließt:

Aus den im Sachverhalt genannten Gründen wird dem Antrag zur Entwicklung eines qualifizierten Bebauungsplanes südlich der Theodor-Fontane-Straße nicht zugestimmt.

**Begründung:**

Die beigefügte Bürgeranregung bezieht sich auf ein Grundstück südlich der Theodor-Fontane-Straße (im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet).

Das Grundstück der Antragsteller sowie die westlich und südlich angrenzenden unbebauten Grundstücke zwischen den Straßen Theodor-Fontane-Straße/ Freiherr-vom-Stein Straße/ Am Wollsbach sind im einfachen Bebauungsplan Nr. 1 Ortslage Eitorf als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Da dieser Bebauungsplan verbindlich keine Verkehrsflächen festsetzt, sind die Grundstücke lediglich von der Theodor-Fontane-Straße aus erschlossen und nicht mehr dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen. Insofern ist hier § 35 BauGB (Außenbereich) anzuwenden und es bedarf hier einer qualifizierten Beplanung mit anschließender Sicherstellung der Erschließung der rückwärtigen Bauflächen. In seiner Sitzung am 12.6.2006 hatte der Rat sich grundsätzlich für die weiteren Bauentwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde entschieden, ohne dabei eine besondere Priorität festzulegen (siehe beigefügten Beschlussauszug). Das hier genannte „Entwicklungsgebiet 8“ betrifft die Flächen, in deren Bereich auch das Grundstück des Antragstellers liegt. Die unbebauten Grundstücke in diesem Bereich teilen sich unter 10-15 unterschiedlichen Grundstückseigentümern auf.

Von den vom Rat beschlossenen Entwicklungsgebieten ist kürzlich das Gebiet zur weiteren Baulandentwicklung im Bereich Halft eingestellt worden (Beschl.Nr. XIII/9/118 vom 8.11.2010)

Das Baugebiet Blumenhof befindet sich in der konkreten Planung und möglicherweise ab nächstem Jahr in der konkreten Umsetzung.

Sicherlich ist der von den Antragstellern in Aussicht genommene Bereich aus städtebaulichen Gründen geeignet, in nicht allzu ferner Zukunft entwickelt zu werden, zumal hier günstige planungsrechtliche Voraussetzungen (Darstellung im FNP, einfacher Bebauungsplan) und infrastrukturelle Vorteile gegeben sind (Nähe zum Ortskern, mögliche günstige Verkehrsanbindungen). Zu beachten ist jedoch auch, dass insgesamt eine erhebliche Anzahl sofort bebaubarer Baulücken in der Gemeinde vorhanden sind und in den Bebauungsplänen Eitorf-West I und West II (nördlich an das Gebiet der Antragsteller angrenzend) noch größere direkt bebaubare Flächen vorhanden sind. Außerdem wird, wie schon erwähnt, voraussichtlich im nächsten Jahr das Baugebiet Blumenhof zur Verfügung stehen mit überwiegend gemeindeeigenen Bauflächen.

Vor diesem Hintergrund kann zur Zeit die Entwicklung eines weiteren Baugebietes südlich der Theodor-Fontane-Straße nicht empfohlen werden.

Anlage(n)
-----------

Anlage 1: Bürgeranregung

Anlage 2: Übersichtsplan

Anlage 3: Beschlussauszug 15. Sitzung des Rates vom 12.6.2006