

Eitorf, den 17.03.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

**TISCHVORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 22.03.2011

**Tagesordnungspunkt:**

Anbau / Erweiterung des Kindergartens St. Martins-Weg - Eitorf Harmonie

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 (2) BauGB bzw. der Änderung des Bebauungsplanes zu. Die Kosten für ein Änderungsverfahren trägt der Bauherr.

**Begründung:**

In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Jugend, Integration, Senioren und Soziales (JISS) am 31.03.2011 steht der Punkt „Erweiterung des Kindergartens in Harmonie“ auf der Tagesordnung. Der Architekt, Herr Guido Casper, möchte den Kindergarten erweitern und sieht sich in der Pflicht, die notwendigen räumlichen Verhältnisse bereit zu stellen.

Der Kindergarten „Altbau“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.1, Eitorf-West II (**siehe Anlage 1**) und ist als Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) festgesetzt. Der geplante nordöstliche Anbau überschreitet nach Norden fast vollständig die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche und ragt ca. 7,00 m in die als A1 festgesetzte Ausgleichsfläche hinein. Von dieser Ausgleichsfläche werden ca. 200 m<sup>2</sup> bebaut und neu versiegelt. Der übrige Anbau (östlich) befindet sich in der Gemeinbedarfsfläche „Schule“. Insgesamt ist eine zu vermietende zusätzliche Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup> geplant. Es sollen verschiedene Gruppen- und Mehrzweckräume, ein Personalraum, eine Küche sowie weitere Nutzräume entstehen (**siehe Anlage 2**).

Um die Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen ist entweder eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich, oder eine Änderung des Planes. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung steht im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde (RSK).

Falls eine Befreiung nicht erteilt werden kann besteht die Möglichkeit, Planungsrecht durch Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen. Die Kosten für ein solches Verfahren hat der Antragsteller zu tragen.

Eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist - durch den Wegfall einer Teilfläche von der Ausgleichsfläche A1 – in jedem Fall erforderlich. Die weggefallene Teilfläche muss an anderer Stelle als Ausgleichsfläche dargestellt und neu festgesetzt werden.

Hinweis:

Das z.Z. bestehende Erbbaugrundstück ist zu erweitern und die Erbbaurechtsbedingungen sind entsprechend anzupassen. Der Hauptausschuss wird sich in seiner nächsten Sitzung mit den Inhalten des neuen Erbbaurechtsvertrages beschäftigen.

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

Anlage 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan 12.1, Eitorf-West II  
Anlage 2 – Grundriss (Alt- und Neubau)