

Eitorf, den 29.08.2013

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 11.09.2013

**Tagesordnungspunkt:**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C bezüglich des Eckgrundstücks Asbacher Straße/Müllerstraße (Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstücke 29/1 und 29/2)

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C bezüglich des Eckgrundstückes Asbacher Straße/Müllerstraße zu. Die Verwaltung wird beauftragt – nach Rücksprache mit der Antragstellerin – ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt die Antragstellerin.

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 28.08.2013 beantragt die Eigentümerin der o.g. Grundstücke die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C für den Neubau eines barrierefreien Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 20 - 24 Wohnungen (**Anlage 1**).

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich MK – Kerngebiet - fest. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Darstellung von Baugrenzen festgeschrieben. Die vordere Baugrenze läuft direkt entlang der heutigen Vorgrenze der Gebäude, die hintere Baugrenze 23 m weiter westlich. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für den vorderen Bereich (15 m Bautiefe) III Vollgeschosse; für die weiteren ca. 8 m Tiefe ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt (**Anlage 2**). Der restliche Bereich der Parzelle Nr. 29/2 verfügt derzeit über keine ausgewiesenen Bauflächen.

Weiterhin wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben, dass sonstige Wohnungen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sind und dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen.

Der mögliche Investor plant jedoch das Grundstück nicht nur in erster Bautiefe zur Asbacher Straße zu bebauen, sondern den Baukörper weiter in den hinteren Bereich des Grundstückes nach Westen zu verlängern. Somit läge dieser „Anbau“ mit ca. 360 m<sup>2</sup> Fläche zu einem Großteil außerhalb der z.Zt. gültigen überbaubaren Grundstücksfläche (**Anlage 3**). Ferner soll im hinteren Bereich eine Parkgarage mit 2 Ebenen entstehen, deren Stellplätze nach heutiger Planung ebenfalls außerhalb der überbaubaren Fläche lägen (**Anlage 4**).

Es wird beantragt ein Bebauungsplanänderungsverfahren für diese Grundstücke durchzuführen, mit dem Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes der neuen Planung anzupassen. Das bedeutet **im Wesentlichen**, die Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Westen, die Textfestsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen zu ändern und Wohnungen ab dem 1. OG zuzulassen. Weitere Details können beim Änderungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes hat der Antragsteller zu tragen.

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

Anlage 1: Antragsschreiben vom 28.08.2013

Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5, Ortskern II, Teilplan C

Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte mit Darstellung der Baugrenzen und geplantem Neubau

Anlage 4: Planzeichnungen/Ansichten