

Eitorf, den 28.10.2013

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 20.11.2013

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Teilplan B, 2. Änderung (Beckersgasse)
Hier: Grundstück Siegstr. 39

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien stimmt grundsätzlich einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Teilplan B, 2. Änderung, Beckersgasse zu. Die Verwaltung wird beauftragt - nach Rücksprache mit dem Antragsteller - ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, trägt der Antragsteller.

Begründung:

Über den Sachstand zum Erwerb des Hauses Limbach in der Siegstraße 39 und späteren Neubebauung des Grundstückes durch die GWG wurde zuletzt in der APUE Sitzung am 05.06.2013 berichtet.

Nach Aussagen der GWG waren die Verhandlungen mit dem Rhein-Sieg-Kreis für die Errichtung eines Jugendhilfezentrums bis heute nicht zielführend. Aus diesem Grund führte der Planer der GWG am 07.10.2013 mit der Verwaltung ein Gespräch, in dem er die weitere Vorgehensweise abstimmen wollte und die „neuen“ Planungsabsichten der GWG darlegte.

Nach neuesten Überlegungen beabsichtigt die GWG zu ihrer ursprünglichen Planung aus dem Jahre 2011 zurückzukehren und einen Neubau mit 10 Wohneinheiten zu verwirklichen. Es ist die Errichtung eines 4-geschossigen Gebäudes plus ausgebautem Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von 16,07 m geplant (**Anlagen 1-3**).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, Teilplan B, 2. Änderung (Beckersgasse). Der Bebauungsplan setzt zwingend 3 Vollgeschosse fest mit einer zulässigen Firsthöhe von max. 14,50 m. Die zwingende Festsetzung von drei Vollgeschossen mit zusätzlicher Höhenbeschränkung hatte den Sinn, für den Bereich der Siegstraße ein städtebaulich einheitliches Bild zu schaffen.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzumerken, dass der geplante Neubau – trotz 4 Vollgeschosse – lediglich 0,56 m höher ist als das heutige Altgebäude. Das liegt darin begründet, dass das ehemalige Gebäude Limbach über ein überhöhtes Erdgeschoss verfügte. Grundsätzlich ist der Plangeber frei, ob er – wenn er Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft – auch die Maße „Vollgeschosse“ und/oder „Höhe“ festsetzt. Auf eine der beiden Festsetzungen darf jedoch nicht verzichtet werden, wenn sonst öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. So gilt es auch hier zu prüfen, ob das neue Gebäude das Ortsbild im Bereich der Siegstraße beeinträchtigt. Hier befinden sich überwiegend 3-geschossige Gebäude, die jedoch in ihrer Höhe variieren. Da der Neubau lediglich 0,56 m höher ist als der Altbau ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Änderung nicht erfolgt und der Neubau das Ortsbild in diesem Bereich der Siegstraße nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund könnte einer Bebauungsplanänderung grundsätzlich zugestimmt werden.

Alle anfallenden Kosten, die mit der Bebauungsplanänderung einhergehen, hat der Antragsteller zu tragen.

Anlage(n)

- | | |
|----------|-------------|
| Anlage 1 | - Ansicht |
| Anlage 2 | - Grundriss |
| Anlage 3 | - Schnitt |