

Eitorf, den 13.08.2015

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 02.09.2015
Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 11.11.2015

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Erweiterung der Baugrenze, Auf dem Erlenberg 16

Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Beratung.

Begründung:

Ergänzend zum Sachverhalt und zur unten stehenden Vorlage vom 13.08.2015 wird berichtet, dass der vom Ausschuss gewünschte Ortstermin am 22.10.2015 stattfand.

Der Eigentümer des o.g. Grundstückes stellt mit Schreiben vom 04.08.2015 den Antrag, die Baugrenze auf dem o.g. Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.3, Erlenberg, um 11,00 m nach Westen zu erweitern (**Anlage 1**). Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für den Bereich „Erlenberg“ wurde am 03.05.1993 ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan gefasst. Planungsziel war die Erschließung und weitere Bebauung des parkähnlichen Grundstückes in zentraler Lage von Eitorf. Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche und Private Grünfläche dargestellt. Der schlichte Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf, wies die Fläche als Reines Wohngebiet aus. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Vorfeld der FNP-Änderung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Ein erster Planentwurf wurde verworfen, da aufgrund der bestehenden Beschlusslage der Charakter des Parkgeländes zu erhalten war, und insbesondere dem Erhalt der Bäume oberste Priorität eingeräumt wurde.

Der ehemalige Grundstückseigentümer (Schoeller AG) hat im Jahre 1997 das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Das parkähnliche Grundstück der Fa. Schoeller war ursprünglich mit 6 Wohnhäusern/Villen bebaut. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich von der Straße „Am Kapellenhof“
- Östlich von dem Wohnweg „Auf dem Erlenberg“
- Südlich von der Schoellerstraße
- Westlich durch den Bebauungsplan Nr. 3, Eitorf West.

Am 28.04.1998 wurden der Bebauungsplan mit Textfestsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat zu entscheiden, ob der gewünschten Änderung des Bebauungsplanes mit Erweiterung des Baufeldes um 11,00 m nach Nord-Westen näher getreten werden soll und ein Änderungsverfahren eingeleitet werden soll.

Der jetzige Bebauungsplan sieht für die bestehenden Doppelhaushälften (Haus-Nr. 16 und 16 a) insgesamt eine überbaubare Fläche von 10,00 m x 17,50 m (das aus der **Anlage 2** ersichtliche Baufenster) vor. Diese soll mit dem jetzigen Antrag um 11,00 m nach Nord-Westen erweitert werden. Die heutige Situation stellt sich wie folgt dar:

Das Gebäude mit der Hausnummer 16 a verfügt von den insgesamt 17,50 m Breite des Baufensters entlang der Straße „Am Erlenberg“ über eine Baufensterbreite von 11,50 m. Somit blieben für den Baukörper des Hauses Nr. 16 (Antragsteller) lediglich 6,00 m Breite innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche übrig. Dies genügte vorerst auch für die Errichtung des Hauptgebäudes. Mit Baugenehmigung vom 30.10.2007 erhielt der Antragsteller einen Befreiungsbescheid zur Überschreitung der Baugrenze um ca. 4,80 m durch einen Anbau im vorderen Bereich. Somit wird eine bebaute Front von 10,80 m erreicht. Im hinteren Bereich wurde die Errichtung eines Wintergartens mit Befreiungsbescheid genehmigt. Zusätzlich wurde eine Baugenehmigung für ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 5,00 m x 3,00 m erteilt (**Anlage 3**). Die gem. Bebauungsplan zulässige GRZ beträgt 0,25. Diese ist mit Errichtung des Carports bereits überschritten und beträgt 0,29.

Zu einer weiteren Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus an das Einfamilienhaus vom 29.06.2015 verweigerte die Gemeinde Eitorf ihr Einvernehmen, da die Grundzüge der Planung hierdurch berührt würden. In der Bauvoranfrage wurde beantragt, das Carport abzureißen und an diese Stelle eine Garage zu errichten, die im Dachgeschoss ein weiteres Kinderzimmer erhält (**Anlage 4**). Bei Verzicht auf das Carport und Errichtung einer Garage würde die GRZ 0,33 betragen.

Aus der Begründung, den Textfestsetzungen und den damaligen Beratungen heraus ist ersichtlich, dass an einem Erhalt des alten Baumbestandes und des parkähnlichen Charakters des Gesamtgebietes gelegen war. Die jetzige Struktur des Gebietes kann daher durchaus als ein damals tragendes Planungsziel bezeichnet werden.

Der Projektbereich „Erlenberg“ kann 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 Ende der 90er Jahre tragenden Planungszielen sorgfältig abzuwägen.

Anlage(n)

- Anlage 1: Antrag auf Erweiterung der Baugrenze
- Anlage 2: aktueller B.-Planauszug
- Anlage 3: Plan mit Darstellung der genehmigten Bauten
- Anlage 4: Bauvoranfrage